

FATTI DIVERSI DI STORIA CONDOMINIALE E....CIVILE

analisi ragionata della giurisprudenza di legittimità

Febbraio 2023

le sentenze sono state tratte dalla banca dati giuridica on-line edita da Giuffrè

"La delega di giudicare non è stata data a tutti i giudici ed a ciascuno una volta per tutte; la società, l'opinione pubblica ha il diritto di vigilanza e di critica su ogni caso giudiziario che presenta oscurità e contraddizioni e di fare distinzioni tra giudici migliori e giudici peggiori...nessuno, anche se sprovvisto di ogni supporto diciamo tecnico si può considerare estraneo e profano rispetto all'amministrazione della giustizia."

Leonardo Sciascia
*A futura memoria,
se la memoria ha un futuro*

FEBBRAIO 2023

- 2971** ancora di spoglio realizzato attraverso la trasformazione del tetto comune in terrazze: il comproprietario (secondo il canone dell'utilità oggettiva o soggettiva) delle cose condominiali e sul diritto di sopraelevazione
- 3018** risarcimento del danno da infortunio "condominiale" ex art. 2051 c.c. e legittimazione dell'amministratore con riferimento alla domanda risarcitoria
- 3176** ancora su modifica delle tabelle millesimali e prova della "notevole" (ante riforma) alterazione
- 3184** ancora in punto innovazioni e spese: installazione di ascensore suscettibile di utilizzazione separata
- 3186** poteri dell'assemblea ed individuazione dei beni comuni: ancora sull'art. 1117 c.c.
- 3190** riscossione oneri condominiali e trust liquidatorio
- 3191** diversi poteri dell'amministratore della comunione e del condominio: un obiter
- 3192** delibera assembleare, lite promossa da un condomino nei confronti del condominio e conflitto di interessi che esclude il diritto di partecipazione e di voto del condomino attore
- 3198** revoca giudiziale dell'amministratore e governo suntuario: una conferma sulla natura non decisoria del provvedimento del Tribunale, che non pronuncia su diritti soggettivi
- 3295** ancora su impugnazione delibera e legittimazione dell'amministratore
- 3301** consorzi di urbanizzazione: un obiter sulla residualità dell'applicazione delle norme in tema di comunione
- 3416** - compensi del difensore del condominio: un obiter sulla natura cautelare del rimedio ex art. 1137 c.c.
- 3762** ancora sull'art. 1117 c.c., in particolare sulla presunzione di condominialità del cavetto
- 3930** in tema di "foro" (dove si trovano i beni comuni) per le cause tra condomini -
- 4179** legittimazione dell'amministratore e condominio convenuto: serve sempre l'autorizzazione dell'assemblea? Ancora sul rimborso delle anticipazioni in favore dell'amministratore
- 4516** responsabilità solidale del condominio per lo smaltimento dei rifiuti urbani
- 4835** condominio, ricorso per cassazione e fascicolo telematico
- 4865** ancora sull'art. 1117 c.c., in particolare sulla presunzione di condominialità del cavetto
- 5043** sul c.d. beneficio di escussione in favore dei "condomini virtuosi": la preventiva escussione del moroso è condizione dell'azione esecutiva nei confronti del condomino non moroso
- 5068** ancora sulla definizione delle tabelle millesimali, convocazione dell'assemblea e (non) obbligo di trasmissione dei documenti oggetto di delibera; sulle spese di pulizia delle scale
- 5104** condominio, lavori nel terrapieno e realizzazione di un'autorimessa solitaria; azione giudiziale del singolo condomino e presunzione di condominialità: in particolare, "suolo su cui sorge l'edificio" e 1117 c.c.
- 5110** opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali ed eccezione di inadempimento: non c'è (come avviene per il contratto di appalto) rapporto sinallagmatico tra condomino e condominio
- 5249** ancora su malagestio e controversia tra condomino e cessato amministratore. E' valido il riconoscimento di debito manifestato a verbale dal professionista
- 5258** impugnazione di delibera assembleare e riparto (provvisorio, salvo conguaglio) della spesa "per teste". Un' importante precisazione sui "doveri" dell'amministratore in caso di delibera nulla.
- 5319** ancora su impugnazione delibera, art. 66 disp. att. e sostituzione sanante -
- 5642** ancora su costituzione dell'assemblea e sui quorum costitutivo, in caso di conflitto di interessi e prova di resistenza

5643 ancora in tema di condominialità di beni strumentai esistenti in edifici limitrofi: in particolare esistenza (o insussistenza) di un condominio in relazione ad un impianto di smaltimento delle acque reflue

5755 approvazione di tabelle millesimali e disconoscimento di scrittura privata

5764 spese per l'ascensore, 1123 c.c. ed impugnazione delibera di spesa

5850 ancora sulla presunzione di condominialità e sulla regola di attribuzione ex art.1117 c.c.: atto costitutivo del condominio e lastrico di copertura

- **ancora di spoglio realizzato attraverso la trasformazione del tetto comune in terrazze: il compossesso (secondo il canone dell'utilità oggettiva o soggettiva) delle cose condominiali e sul diritto di sopraelevazione** -

Si discute in **Cassazione civile sez. II, 01/02/2023, n.2971** di riduzione in pristino delle opere realizzate dal proprietario degli altri piani dell'edificio, il quale aveva intrapreso dei lavori di rifacimento del tetto, sul quale era stata altresì ricavata una terrazza destinata al suo uso esclusivo. L'attore sosteneva di aver subito lo spoglio dal possesso del tetto comune, nonché il patimento di danni, tra cui la perdita di veduta goduta da una terrazza in proprietà esclusiva collocata in altro fabbricato contiguo a quello oggetto del giudizio.

Rigettato il ricorso per reintegra nel possesso in primo grado, di diverso avviso andava il giudice di appello che accoglieva il gravame proposto dai ricorrenti, rilevando che il convenuto non aveva assolto all'onere di provare il consenso dei possessori alla trasformazione di parte del tetto comune in terrazza di uso esclusivo.

Il ricorso proposto dall'attore soccombente (che ha dato seguito ad una articolata decisione, che qui viene esaminata nei limiti dell'oggetto del presente scritto) non incontrava il favore della Corte.

"pacificamente integrato nella fattispecie sotto il profilo oggettivo come ritenuto in prime cure", richiamando poi le acquisizioni processuali probatorie che descrivevano un intervento di "trasformazione del tetto comune in terrazza".

Ribadisce la Corte che **le parti comuni di un edificio condominiale formano oggetto di un compossesso "pro indiviso"** che si esercita diversamente a seconda che:

a. le cose, gli impianti ed i servizi siano oggettivamente **utili alle singole unità immobiliari**, a cui sono collegati materialmente o per destinazione funzionale (come ad esempio per suolo, fondazioni, muri maestri, facciata, tetti, lastrici solari, oggettivamente utili per la statica) = l'esercizio del possesso consiste nel beneficio che il piano o la porzione di piano - e soltanto per traslato il proprietario - trae da tali utilità,

b. oppure siano **utili soggettivamente**, sicché la loro unione materiale o la destinazione funzionale ai piani o porzioni di piano dipenda dall'attività dei rispettivi proprietari (come ad esempio per scale, portoni, anditi, portici, stenditoi, ascensore, impianti centralizzati per l'acqua calda o per aria condizionata) = l'esercizio del possesso si sostanzia nell'espletamento della predetta attività da parte del proprietario.

Se **uno dei condomini**, senza il consenso degli altri ed in loro pregiudizio, abbia alterato o violato lo stato di fatto o la destinazione della cosa comune, **impedendo o restringendo il godimento spettante a ciascun possessore "pro indiviso"** sulla cosa medesima in modo da sottrarla alla sua specifica funzione, sono esperibili da parte degli altri comproprietari le azioni a difesa del compossesso per conseguire la **riduzione della cosa al pristino stato**, allo scopo di trarne quella "utilitas" alla quale la cosa era asservita prima della contestata modificazione.

Il ricorrente:

a. **non è onerato di fornire la prova specifica del possesso di detta parte quando essa sia costituita dalla porzione immobiliare in cui l'edificio si articola**

b. l'eccezione "**feci sed iure feci**" è **opponibile solo quando l'attività materiale del condomino non sia in contrasto, agli effetti dell'art. 1102 c.c., con l'esercizio attuale o potenziale di analoga attività da parte di altro condomino**, non limitandone i poteri corrispondenti ai diritti spettanti sulle cose condominiali.

A conforto si invoca: Cass. Sez. 2, 07/01/1983, n. 129; Cass. Sez. 2, 24/01/1985, n. 312; Cass. Sez. 2, 05/08/2005, n. 16496; Cass. Sez. 6 - 2, 05/04/2011, n. 7748; Cass. Sez. 2, 30/03/2016, n. 6154).

E, dunque: nel condominio degli edifici il godimento delle cose comuni da parte dei singoli condomini **assurge ad oggetto di tutela possessoria quando uno di essi abbia causato agli altri partecipanti alla comunione la privazione o la turbativa del loro compossesso**, e non anche quando il medesimo condomino, nell'esercizio delle facoltà ricomprese nel proprio diritto di

comproprietà, abbia immutato lo stato della cosa comune ma senza privare o turbare il compossesso degli altri condomini.

Dal generale al particolare: **il godimento del tetto comune di un edificio condominiale da parte di un singolo condomino può quindi essere denunciato in sede possessoria se lo stesso sia stato oggetto di modificazioni eseguite da altro partecipante tali da comportare una privazione o una turbativa del compossesso.**

E qui, con interessante digressione, la corte (dopo aver identificato il discrimen della privazione del compossesso, quale limite alla facoltà di godimento ed utilizzo differenziato del bene comune) la Corte individua lo specifico contenuto del **compossesso dei beni condominiali**, precisando che esso **non tollera che un partecipante proceda di propria iniziativa a smantellare ed a sostituire integralmente una parte comune**, limitandosi l'art. 1134 c.c., applicabile anche in situazioni di condominio composto di due sole persone, cioè di quello che viene comunemente definito "condominio minimo" (Cass. Sez. Unite 31/01/2006, n. 2046), a regolare la disciplina del rimborso delle spese "urgenti" sostenute da chi abbia assunto la gestione di iniziativa individuale senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea.

E, quindi, si integra l'ipotesi di spoglio quando

a. un condomino, senza il consenso degli altri compossessori, trasformi o alteri lo stato di fatto di una parte comune, sostituendo l'oggetto del compossesso qual era in origine con altro e restringendo il godimento spettante pro indiviso a ciascuno, realizzando, dunque, un'innovazione tale da pregiudicare il rapporto materiale con la res (Cass. Sez. 2, 22/07/1968, n. 2630; Cass. Sez. 2, 18/07/1984, n. 4198)

b. si ha – dunque - spoglio nel compossesso allorché un condomino proceda di sua iniziativa, senza il consenso degli altri compossessori, alla integrale demolizione del tetto comune dell'edificio, sostituendolo con altro e trasformandone una parte di consistente estensione in terrazza di proprio uso esclusivo, sottratta ad ogni possibilità di futuro godimento da parte degli altri condomini

E qui, sempre a conforto: "nell'evoluzione della giurisprudenza di questa Corte", da Cass. Sez. 2, 12/03/2007, n. 5753 e Cass. Sez. 2, 05/06/2008, n. 14950, fino a Cass. Sez. 2, 03/08/2012, n. 14107 e, da ultimo, a Cass. Sez. 2, 29/01/2021, n. 2126).

E ciò, ribadisce la Corte indipendentemente dall'porzione solitaria riferibile al condomino che lamenta lo spoglio: nel caso di specie la legittimazione ad agire è riconosciuta ai proprietari del solo vano seminterrato: **l'uso della cosa comune è consentito a ciascun partecipante nella sua interezza, e non pro quota.**

-

L'eccezione del ricorrente, che intendeva affermare comunque la legittimità dell'opera, riconducendola alla facoltà di sopraelevare attribuita al proprietario dell'edificio dell'ultimo piano ai sensi dell'art. 1127 c.c., offre il destro alla Corte per perimetrare l'ambito di operatività dell'art. 1127 c.c.

Afferma la Corte :

- la sopraelevazione di edificio condominiale e' **costituita dalla realizzazione di nuove costruzioni nell'area sovrastante il fabbricato**, per cui l'originaria altezza dell'edificio è superata con la copertura dei nuovi piani o con la superficie superiore terminale delimitante le nuove fabbriche (Cass. Sez. 2, 24/10/1998, n. 10568; Cass. Sez. 2, 10/06/1997, n. 5164; Cass. Sez. 2, 24/01/1983, n. 680; Cass. Sez. 2, 07/09/2009, n. 19281; Cass. Sez. 2, 15/06/2020, n. 11490)
- nella definizione enunciata da Cass. Sez. Unite, 30/07/2007, n. 16794, la nozione di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. comprende, peraltro, non solo il caso (a) della **realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche**, (b) ma anche quello della **trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle**

volumetrie, seppur indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato, mentre (c) non c'è sopraelevazione, viceversa, agli effetti dell'applicabilità della richiamata disposizione, in ipotesi di modificazione solo interna ad un sottotetto, contenuta negli originari limiti strutturali, delle parti dell'edificio sottostanti alla sua copertura (Cass. Sez. 2, 24/10/1998, n. 10568; Cass. Sez. 2, 10/06/1997, n. 5164; Cass. Sez. 2, 24/01/1983, n. 680; Cass. Sez. 2, 07/09/2009, n. 19281; Cass. Sez. 6-2, 20/12/2018, n. 33037).

Il diritto alla sopraelevazione non può, di contro, essere invocato qualora sia volto a realizzare la segregazione solitaria del bene: va esclusa la sopraelevazione nei casi in cui il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale intervenga con opere di trasformazione delle parti comuni che, per le loro caratteristiche strutturali (come avviene, per esempio, nel caso di abbattimento del tetto per creare terrazzi e trasformazione di spazi condominiali in vani utilizzabili da parte di alcuni soltanto dei condomini), siano idonee a sottrarre il bene comune alla sua destinazione in favore degli altri condomini ed attrarlo nell'uso esclusivo del singolo condomino attraverso la creazione di un accesso diretto (Cass. Sez. 2, 07/02/2008, n. 2865).

La nozione di sopraelevazione è, infatti, assai circoscritta: si può parlare di sopraelevazione (Cass. Sez. 2, 07/09/2009, n. 19281; Cass. Sez. 2, 15/06/2020, n. 11490).

a. solo quando l'intervento edificatorio comporti l'occupazione della colonna d'aria soprastante il fabbricato condominiale

b. se, invece, il proprietario dell'ultimo piano abbatta parte della falda del tetto e della muratura per la costruzione di una terrazza, con destinazione ad uso esclusivo: dunque, una modifica può piuttosto integrare una *utilizzazione non consentita delle cose comuni* e, dunque, **una innovazione vietata**, ove le trasformazioni strutturali realizzate determinino, valutate nella loro estensione ed in rapporto alla funzione del bene, l'appropriazione definitiva di cose comuni alla proprietà individuale, con conseguente lesione dei diritti degli altri condomini

- risarcimento del danno da infortunio "condominiale" ex art. 2051 c.c. e legittimazione dell'amministratore con riferimento alla domanda risarcitoria -

Di legittimazione processuale dell'amministratore si occupa, con specifico riferimento alla domanda risarcitoria ex art. 2051 c.c. **Cassazione civile sez. VI, 01/02/2023, n.3018**. Il ganglio della decisione, che conclude nel senso di ritenere che una tale controversia non rientri nelle attribuzioni ex lege dell'amministratore, si rapporta alla distinzione tra

a. la custodia "giuridica" che fonda la responsabilità ex art. 2051 c.c., e che sussiste - rispetto ai terzi e sul piano extracontrattuale - in capo al solo **condominio** - sul quale grava una presunzione di responsabilità che ammette una prova liberatoria limitata alla dimostrazione del caso fortuito"

b. il compito (gravante direttamente sull'**amministratore** in forza del contratto di mandato amministrativo) di custodire i beni comuni e sussiste - rispetto ai terzi (che integra il dovere dell'amministratore di dar seguito all'amministrazione gestoria delle cose, degli impianti dei servizi comuni, e di dar seguito alla conservazione e manutenzione di essi ed a disciplinare il loro uso).

Nel dettaglio l'attore allegava che, tornato a casa, dopo aver parcheggiato l'auto negli appositi spazi condominiali, sceso dall'auto e fatti pochi passi nello spazio intercorrente tra la propria auto e l'altra affiancata alla propria sinistra, appena arrivato all'altezza delle parti posteriori di entrambe le vetture, era scivolato su una lastra di ghiaccio non visibile, fratturandosi la gamba destra.

Il condominio contestò (nell'an e nel quantum la pretesa risarcitoria) ascrivendo l'evento alla sola disattenzione del danneggiato.

Il Tribunale accertava il concorso di colpa dell'attore e condannò il condominio al ristoro del danno (dimidiato nella misura del concorso); decisione che trovava sostanziale conferma in appello.

Per quel che interessa la presente disamina, l'attore ricorrente adducendo la nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione dell'art. 1130 c.c., n. 2 e art. 1131 c.c., per non avere dichiarato il

giudice di appello la **carenza di legittimazione passiva dell'amministratore per omessa autorizzazione dell'assemblea condominiale** al predetto amministratore di costituirsi in causa, né nel I grado né ovviamente nel II grado. Allegava, inoltre, che il temi di lite (risarcimento del danno da cosa in custodia) non rientrava nella attribuzioni dell'amministratore.

Premette la Corte che (Cass. Sez. U. n. 2951 del 2016) la questione posta non attiene alla legittimazione passiva del convenuto condominio, che integra una **condizione dell'azione: caratterizzazione** che ricorre allorquando (e per il solo fatto che) il convenuto sia *affermato come titolare* dal lato passivo della situazione giuridica dedotta in giudizio (nella specie, appunto, *responsabile del danno e tenuto al risarcimento*). Ogni altra questione afferisce alla *fondatezza o meno della domanda* che è questione che attinente al **merito** e, dunque, alla fondatezza della domanda.

Quel che viene in considerazione, invece, è la **legittimazione ad processum o capacità processuale** (nella specie, dell'amministratore) che è il potere di rappresentare la parte in giudizio (**presupposto processuale**, ossia condizione per un valido svolgimento del processo).

La Corte dichiara il ricorso inammissibile, rilevando che:

a) in fatto:

- l'autorizzazione dell'assemblea e', nei casi in cui debba ritenersi necessaria, condizione della valida costituzione in giudizio dell'amministratore per resistere alla domanda, ma non della legittimazione dello stesso a riceversi, in rappresentanza del condominio, gli atti processuali diretti nei confronti di quest'ultimo (art. 1131 c.c., comma 2);
- entrambi i giudici di merito hanno riconosciuto la responsabilità del condominio;
- il concorso di colpa del danneggiato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1227 c.c., comma 1, è rilevabile d'ufficio, indipendentemente da eccezione di parte, sulla base degli elementi presenti in atti (nella specie certamente ricavabili e ricavati in sentenza dalla pacifica descrizione delle circostanze e della dinamica del sinistro) (v. e pluribus Cass. n. 19218 del 19/07/2018; n. 12714 del 25/05/2010);

a tutto conceder, dice la Corte, **l'irrituale costituzione del condominio non avrebbe, dunque, avuto come effetto la nullità del giudizio di primo grado e della sentenza che ne segna la conclusione, ma ne avrebbe solo comportato la dichiarazione di contumacia** (v., in termini, in motivazione, Cass. n. 27236 del 16/11/2017), senza alcuna incidenza, in concreto, per quanto detto, sulle statuizioni finali.

b) in diritto:

- si parte dall' assunto (già più volte richiamato e noto) posto da Cass. Sez. U. 06/08/2010, n. 18331, ribadendo che ferma la possibilità dell'immediata costituzione in giudizio dell'amministratore convenuto, ovvero della tempestiva impugnazione dell'amministratore soccombente, non di meno **l'operato dell'amministratore deve poi essere sempre ratificato dall'assemblea**, in quanto unica titolare del relativo potere, ratifica che
 - vale a sanare retroattivamente la costituzione processuale dell'amministratore sprovvisto di autorizzazione dell'assemblea,
 - così vanificando ogni eccezione di inammissibilità,
 - e che opera anche quando la parte ottempera al rilievo ufficioso del giudice che abbia all'uopo assegnato il **termine ex art. 182 c.p.c.**, per regolarizzare il difetto di rappresentanza
 - e che può operare **in qualsiasi fase** e grado del giudizio, con **effetti ex tunc** (Cass. Sez. 6 - 2, 16/11/2017, n. 27236).
- precisa la Corte (richiamando numerosi precedenti conformi Cass. 23/01/2014, n. 1451, Cass. 25/05/2016, n. 10865, Cass. 21/05/2018, n. 12525) che autorizzazione e ratifica assembleare servono solo quando la costituzione in giudizio dell'amministratore sia da

riferire **soltanto alle cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore**, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3.

E qui, osserva la Cassazione, la controversia rientra proprio in questo ambito, perché (ma si dà seguito solo alla correzione della sentenza di secondo grado) non è nel giusto il giudice di prossimità quando dichiarava che *la controversia riguardante pretesa risarcitoria per i danni provocati dalla omessa custodia di una parte comune dell'edificio, comporta la piena legittimazione passiva dell'amministratore*, senza necessità di autorizzazione con delibera condominiale, dal momento che fra le attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c., per le quali l'amministratore ha legittimazione ad agire, senza necessità di autorizzazione con delibera assembleare, c'è anche *l'amministrazione delle cose, degli impianti dei servizi comuni, la conservazione e manutenzione di essi e la disciplina del loro uso*, come previsto dal n. 2 del predetto articolo.

Per disattendere tale ricostruzione, la Corte richiama un precedente arresto, secondo il quale "**la custodia "giuridica" che fonda la responsabilità ex art. 2051 c.c., e'... altra cosa rispetto al compito di custodire i beni comuni (rientrante negli obblighi contrattuali assunti dall'amministratore nei confronti dei condomini) e sussiste - rispetto ai terzi e sul piano **extracontrattuale - in capo al solo condominio**, sul quale grava una presunzione di responsabilità che ammette una prova liberatoria limitata alla dimostrazione del caso fortuito" (Cass. 14/08/2014, n. 17983). Questa responsabilità, osserva la Corte, ha fondamento oggettivo e**

- **prescinde del tutto dalla verifica del diligente adempimento o meno dei compiti di manutenzione** o custodia del bene
- per cui, la **pretesa risarcitoria ex art. 2051 c.c., nei confronti del condominio non può, ritenersi afferente alle (ovvero rientrante nei limiti delle) attribuzioni dell'amministratore ex art. 1130 c.c., n. 2,**
- tanto più che quest'ultimo, in proprio, potrebbe trovarsi in posizione di potenziale **conflitto di interessi** con l'ente di gestione da lui rappresentato in quanto possibile destinatario di azione di rivalsa su fondamento questa volta contrattuale per inadempimento degli obblighi di manutenzione della cosa comune, rilevanti però solo sul piano interno dei rapporti tra condominio e amministratore (v. ancora, in motivazione, Cass. n. 17983 del 2014, cit.).

Quindi, quando si discuta di risarcimento del danno ex art. 2051 c.c. la costituzione in giudizio dell'amministratore richiede **l'autorizzazione dell'assemblea dei condomini ovvero la sua successiva ratifica.**

- ancora su modifica delle tabelle millesimali e prova della "notevole" (ante riforma) alterazione -

Con la prima decisione di febbraio 2023 la Corte, **Cassazione civile sez. II, 02/02/2023, n.3176** ritorna sul problema della modifica per "notevole" alterazione del valore proporzionale della caratura millesimale solitaria.

Come risulta dal lessico invocato, si tratta dell'applicazione della disciplina "ante riforma", anche se (come già la Corte ha precisato in una precedente decisione), la nuova formulazione va "integrata" con quella precedente.

Sappiamo, infatti, che Cass. 1896/2023 ha precisato che concetti di "notevole alterazione" (ante riforma) e alterazione oltre il quinto (post riforma), non sono sovrapponibili: la notevole alterazione tra i valori di piano (rispetto alle parti comuni) non si identifica con l'alterazione per più di un quinto di cui alla novella, poiché altrimenti la previsione risultante dalla riforma (che, ai sensi della L. n. 220 del 2012, art. 32 è entrata in vigore a decorrere dal 18 giugno 2013) avrebbe mera natura interpretativa e non già innovativa.

In pratica (lasciando all'interprete l'arduo compito di individuare il confine tra le due ipotesi), il **riferimento quantitativo di cui alla riforma può costituire un criterio orientativo o di esplicitazione della "notevole" alterazione**, spettando comunque il giudizio sulla consistenza del mutamento, ai fini

della emenda delle tabelle, alla discrezionalità dell'autorità giudiziaria, che dovrà stabilire quando il divario sia "notevole".

Nel caso qui considerato, la Cassazione è chiamata a pronunciarsi sull'opposizione alla delibera che, lamentando la carenza dei presupposti prescritti dall'art. 69 disp. att. c.c. (nel testo vigente ante l. 220/2012, contestava che il condominio non avesse dato prova che fosse intervenuta una notevole alterazione del rapporto proporzionale delle singole porzioni.

Deduceva che le nuove tabelle erano state elaborate sulla base di coefficienti errati e che perciò solo l'immobile dell'attore aveva subito un incremento delle quote millesimali.

Il condominio si opponeva all'impugnazione, eccependo che la decisione di rettificare le tabelle era stata assunta con altra e precedente delibera assembleare, divenuta definitiva per mancata impugnazione; che i nuovi valori millesimali erano rispondenti sia ai dettami normativi, comprese le indicazioni tecniche della circolare ministeriale 26.3.1966 n. 12480, sia alla reale e mutata situazione delle singole proprietà all'interno del Condominio. L'originario regolamento e l'allegata tabella risalivano al 1935 e da allora l'immobile del ricorrente era fra quelli che avevano subito modifiche sostanziali.

In via incidentale – ma in corso di causa- il ricorrente ha chiesto di accertare in via incidentale la nullità anche della precedente delibera, quella che – a detta del condominio – avrebbe disposto la rettifica.

Tribunale e Corte di Appello rigettavano l'opposizione ed il condomino soccombente ricorreva per cassazione, che incontrava (quantomeno parzialmente) il favore della Corte.

Si doleva, l'impugnante, che la sentenza avesse *erroneamente dichiarato inammissibile la richiesta di accertare in via incidentale l'illegittimità della precedente delibera che aveva disposto la revisione*, pur configurandosi una causa di nullità discendente dal fatto che ***l'art. 69 disp. att. c.c. è norma inderogabile, essendo radicalmente viziata qualsiasi decisione collegiale con cui fosse adottata una nuova tabella in assenza dei presupposti di legge***, gravando sul Condominio l'onere di provare la notevole alterazione del rapporto tra le singole proprietà o la sussistenza di errori di carattere tecnico.

Secondo il ricorrente la successiva delibera oggetto di impugnazione, poteva essere autonomamente impugnata per contrasto con il citato art. 69 e doveva essere dichiarata nulla, essendo stata adottata in assenza dei presupposti prescritti dalla norma e con il voto favorevole della maggioranza degli aventi diritto, benché l'originaria tabella avesse natura convenzionale e fosse modificabile solo con il consenso di tutti i condomini.

Per affermare la fondatezza del ricorso, argomenta la Corte:

- l'assemblea condominiale aveva deliberato in due occasioni sulla tabella condominiale; con la prima decisione, i condomini avevano semplicemente deciso di procedere alla revisione di quella in vigore, limitandosi a nominare un tecnico, mentre, con la (seconda) delibera impugnata, era stata approvata la nuova tabella, modificando i valori dei piani con un aumento dei millesimi della proprietà del ricorrente
- l'originario ricorso deduceva - rispetto a tale ultima delibera - l'assenza del presupposto della notevole alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano ai sensi dell'art. 69, comma 1, n. 2 disp. att. c.c., censura che (erroneamente, dice la Cassazione) la Corte d'appello ha infondatamente ritenuto preclusa per il fatto che non era stata impugnata la precedente delibera, cui la sentenza ha riconosciuto (altrettanto erroneamente) valore sostanziale di approvazione preventiva dei nuovi valori millesimali.

Il testo vigente all'epoca dei fatti dedotti in causa prevedeva che i valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano potessero essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:

1) quando fossero conseguenza di un errore;

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, fosse stato notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

La formulazione del testo attualmente in vigore (dice la Corte) non muta l'oggetto del giudizio: la revisione della tabella, cui si riferiva il citato art. 69, aveva (ed ha tuttora) ad oggetto i nuovi valori millesimali approvati dall'assemblea ed investiva profili che prescindevano dalle condizioni di validità formale della delibera modificativa della tabella stessa, vertendo esclusivamente sulla sussistenza di eventuali errori o sull'alterazione del rapporto fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente assegnato (cfr. Cass. 27159 del 2018; Cass. 3542 del 1994; per la distinzione del giudizio di revisione e l'impugnazione delle delibere condominiali per vizi formali, nel senso che quest'ultima non trae fondamento dall'errore iniziale o dalla sopravvenuta sproporzione dei valori, ma dai vizi concernenti l'atto e la sua formazione secondo i principi regolati dall'art. 1137 c.c.: Cass. 3542 del 1994; Cass. 11757 del 2012).

Si ribadisce l'rientramento più volte espresso dalla Corte, originato dalla nota sentenza Triola (Cass. ss. uu. 18477/2010), sulla natura dichiarativa dell'accertamento della caratura millesimale: la tabella millesimale ha funzione accertativa e valutativa delle consistenze immobiliari; la delibera che l'approvi è meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, ossia dell'esattezza dell'operazione tecnica di calcolo del valore della quota (ed è proprio su tale base che è stata ritenuta legittima l'approvazione a maggioranza, sempre che con la nuova tabella i condomini non abbiano inteso approvare anche la diversa convenzione che, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c., può derogare ai criteri legali di suddivisione delle spese).

Si precisa e ribadisce poi:

- l'errore che, in forza dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione non coincide con l'errore vizio del consenso di cui agli artt. 1428 e ss. c.c., ma consiste, per l'appunto, nella **obiettiva divergenza** tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito (Cass. 8520 del 2017; Cass. 3251 del 27/03/1998; Cass. 1848 del 2018).

-anche l'art. 68 disp. att. (rivelazione in millesimi del valore delle singole proprietà solitarie) consente di affermare il valore meramente ricognitivo ("*è espresso in millesimi*"): secondo tale disposizione

a. il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condominiale

b. tali valori devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Dunque, chiosa la Corte, **la tabella millesimale costituisce - perciò - un allegato al regolamento, che ne illustra il contenuto e che soggiace alla medesima disciplina** (arg. ex Cass. s.u. 18477 del 2010).

Passando al caso concretamente sottoposto al suo esame, precisa la Corte che:

- la decisione assembleare di procedere alla revisione non era equiparabile all'approvazione preventiva di una diversa ripartizione millesimale agli effetti dell'art. 69 disp. att. c.c. (tant'è che l'assemblea ha nuovamente deliberato sulla tabella, poi definitivamente adottata con nuova – successiva- delibera), non avendo modificato i precedenti valori proporzionali;
- rispetto alla decisione di dar seguito alla revisione, dunque, non veniva in considerazione il requisito della notevole alterazione dei rapporti dei valori dei piani, essendo la questione deducibile sono rispetto alla tabella oggetto della delibera impugnata in via principale (cioè, la seconda delibera, quella che approvava la "nuova" caratura come disposta dal tecnico);

Conclusivamente, dice la Corte, si doveva verificare, con riferimento alla delibera delibera impugnata, **se il mutato stato dell'edificio avesse cagionato una notevole alterazione di quei valori**; questione non poteva ritenersi preclusa dalla mancata impugnazione della precedente

decisione assembleare, che non disponeva alcuna modifica della tabella precedente e rispetto alla quale non era neppure denunciabile la violazione dell'art. 69, comma 1, n. 2 disp. att. c.c..

Aggiunge la Corte essere "irrilevante" stabilire se il ricorrente avesse legittimamente (o meno) chiesto di dichiarare in via incidentale anche la nullità della prima delibera, **non essendo in alcun caso preclusa la possibilità di denunciare l'insussistenza dei presupposti per la modifica dei valori millesimali con riferimento alla decisione assembleare oggetto del ricorso ex art. 1137 c.c., unico atto potenzialmente lesivo delle ragioni dell'opponente.**

- ancora in punto innovazioni e spese: installazione di ascensore suscettibile di utilizzazione separata-

La controversia conosciuta da **Cassazione civile sez. II, 02/02/2023, n. 3184** trae origine dall'impugnazione della delibera assembleare (rigettata dai giudici del merito, sia in primo che in secondo grado) che approvava il rendiconto spese con riferimento – per quanto interessa la presente disamina - al paragrafo 6 (Progetto impianto ascensore all'interno del vano scale).

Adduceva il ricorrente che l'art. 1123 c.c. (criteri generali di riparto delle spese, secondo il canone di "proporzionalità" riferito alla caratura millesimale delle proprietà solitarie) è norma "generale", che si riteneva dovesse valere anche per le innovazioni, dolendosi, dunque, della contraria determinazione dell'assemblea che non l'aveva applicata, negando, quindi, che la suddivisione delle spese dovesse esser effettuata per millesimi, vale a dire secondo le rispettive quote di proprietà dei condomini.

La ricostruzione sistemica prospettata nei termini più sopra riassunti non convince la Corte, che – in limine – osserva esser incontestato la necessità di distinguere tra

- **l'installazione "ex novo" di un ascensore in un edificio in condominio** (le cui spese, secondo l'art. 1123 c.c., ossia proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino: Cass. Sez. 2, 25/03/2004, n. 5975; Cass. Sez. 2, 17/02/2005, n. 3264)

- **la manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente**, vanno ripartite, invece, ai sensi dell'art. **1124 c.c.**, (in misura proporzionale tra i "*proprietari delle unità immobiliari a cui servono*" per un mezzo "*in ragione del valore delle singole unità immobiliari*" e per l'altra metà "*esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo*").

L'installazione ex novo, certiora la Corte, costituisce "**innovazione**" che può essere

a. deliberata dall'**assemblea condominiale** con le maggioranze prescritte dall'art. **1136 c.c.**,

b. oppure **direttamente realizzata con il consenso di tutti i condomini**, così divenendo l'impianto di proprietà comune.

Bisogna, tuttavia, tener conto di un dato: si tratta di **impianto suscettibile di utilizzazione separata**, per il che, quando l'innovazione, e cioè la modificazione materiale della cosa comune conseguente alla realizzazione dell'ascensore, non sia stata approvata in assemblea (come si desume dallo stesso art. 1121 c.c., che, al comma 2, parla di maggioranza dei condomini che abbia "deliberata o accettata" l'innovazione), **essa può essere attuata anche a cura e spese di uno o di taluni condomini** soltanto (con i limiti di cui all'art. 1102 c.c.), salvo **il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera** (Cass. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20713; Cass. Sez. 2, 18/08/1993, n. 8746; Cass. Sez. 2, 18/11/1971, n. 3314; Cass. Sez. 2, 13/03/1963, n. 614).

E' proprio l'art. 1121 c.c., comma 3, che fa **salva agli altri condomini la facoltà di partecipare successivamente all'innovazione, divenendo partecipi della comproprietà** dell'opera, con l'obbligo di pagarne pro quota le spese impiegate per l'esecuzione, aggiornate al valore attuale" (così Cass. Sez. 6 - 2, 08/06/2020, n. 10850; Cass. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20713).

Si tratta, concludono i giudici di legittimità, di due diverse situazioni:

a. gli **artt. 1120 e 1121**, sono norme regolano il momento dell'approvazione collegiale delle opere di trasformazione che incidono sull'essenza della cosa comune, individuando i presupposti e i limiti del potere assembleare

b. l' **art. 1123**, regola la ripartizione delle spese necessarie, oltre che per la conservazione ed il godimento delle parti comuni e per la prestazione dei servizi di interesse comune, anche proprio per le innovazioni validamente deliberate dalla maggioranza.

Quindi, **se la innovazione sia deliberata dall'assemblea, trova applicazione l'art. 1123 c.c., comma 1, per il quale le spese sono sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.**

Correttamente, quindi, il giudice del merito ha rilevato che l'art. 1123 c.c. avrebbe potuto trovare applicazione solo ove la realizzazione dell'ascensore fosse stata *deliberata dall'assemblea* con le maggioranze previste per le innovazioni, mentre, trattandosi di *impianto suscettibile di utilizzazione separata e di intervento non approvato in assemblea*, esso andava realizzato a spese soltanto dei condomini interessati, con esonero dei restanti da qualsiasi contributo.

***** **

- poteri dell'assemblea ed individuazione dei beni comuni: ancora sull'art. 1117 c.c. -

Dell'individuazione di beni comuni e nell'ottica della concreta applicazione dell'art. 1117 c.c.) si occupa **Cassazione civile sez. II, 02/02/2023, n.3186**.

Veniva impugnativa la delibera assembleare che decideva di non provvedere alla manutenzione di un limitrofo giardino, in quanto di proprietà esclusiva di terzi.

Il Tribunale rigettava l'opposizione, ritenendo che l'estraneità di tale particella alla proprietà condominiale fosse stata ritenuta incontestata, non deponendo in senso diverso il regolamento di condominio e dovendosi altresì ritenere non provata la destinazione dell'area all'uso comune.

La decisione di primo grado veniva confermata dal giudice di appello, dal che il proposto ricorso, che – tuttavia – la Corte riteneva infondato, rigettandolo.

Ribadiva la Corte:

- non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale la deliberazione che **determini a maggioranza l'ambito dei beni comuni** e delle proprietà esclusive (ex multis, Cass. Sez. 2, 31/08/2017, n. 20612; Cass. Sez. 2, 20/03/2015, n. 5657)
- dal giudizio di impugnazione di una delibera assembleare, ex art. 1137 c.c. - in assenza di esplicita domanda di una delle parti ai sensi dell'art. 34 c.p.c., che però poi imporrebbe la partecipazione, di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario – non può discendere una sentenza avente efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli (ex multis, Cass. Sez. 2 22/11/2021, n. 35794).

Rileva, dunque, al Corte esser corretta la statuizione di merito che aveva ritenuto (a sua volta) corretta la decisione dell'assemblea di non provvedere alla manutenzione di un giardino, in quanto ritenuto di proprietà esclusiva. L'estraneità di tale particella alla proprietà condominiale è stata ritenuta altresì incontestata dal Tribunale di prima istanza, non deponendo in senso diverso il regolamento di condominio e dovendosi altresì ritenere non provata la destinazione dell'area all'uso comune.

Ciò in quanto **non spetta, infatti, all'assemblea adottare una delibera avente ad oggetto l'esecuzione di opere sulle proprietà esclusive dei condomini, nonché la conseguente ripartizione delle spese derivatene.**

N termini più generali, si è ribadito che i cortili, gli spazi verdi, le zone di rispetto, ovvero le aree scoperte comprese tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, le quali servono a dare **luce e aria** agli ambienti circostanti che vi prospettano:

- rientrano nel novero dei beni che vanno ritenuti comuni in forza della presunzione di appartenenza a tutti i condomini **ex art. 1117 c.c.**, vincibile soltanto dalle opposte risultanze di un determinato titolo,

- sempre che siano **destinati oggettivamente**, per le loro caratteristiche strutturali, al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari.

Accertare il collegamento strutturale e funzionale fra un bene pur compreso nell'elencazione dell'art. 1117 c.c. e l'edificio condominiale è frutto di *apprezzamento di fatto* spettante (e riservato) al giudice del merito e sindacabile solo nei limiti di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, ovvero censurando, l'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia). Un tanto sotto il profilo processuale.

Di contro, sotto il profilo sostanziale, **per l'individuazione delle parti comuni, come i cortili, agli effetti dell'art. 1117 c.c.**, (è ribadito, citando -tra le molte - cfr. Cass. Sez. 2, 03/05/1993, n. 5125; Cass. Sez. 2, 18/04/2002, n. 5633; Cass. Sez. 2, 21/05/2012, n. 8012; Cass. Sez. 2, 16/09/2019, n. 23001):

- rilevano le risultanze del **titolo costitutivo del condominio**,

- **non** quanto stabilito nel **regolamento condominiale**, ove non si tratti di *regolamento allegato* come parte integrante al primo atto d'acquisto trascritto, ovvero di regolamento espressione di *autonomia negoziale*, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condomini e volto perciò a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti ai singoli condomini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni .

Da queste considerazioni il rigetto del ricorso.

- riscossione oneri condominiali e trust liquidatorio -

Decisione di particolare interesse quella di **Cass. civ., sez. II, ord., 2 febbraio 2023, n. 3190**, che – per la prima volta (almeno a nostra memoria) si pronuncia su pagamento oneri condominiali e trust.

La Corte d'appello respingeva l'appello proposto avverso la decisione di primo grado, con la quale era stata rigettata l'opposizione al decreto ingiuntivo ottenuto dal condominio dell' opponetene. Che aveva dedotto in via principale che gli immobili cui si riferiscono le spese condominiali intimate sono stati conferiti in un trust liquidatorio, del quale la medesima opponetene aveva la mera qualità di trustee, ed aveva perciò eccepito la carezza di legittimazione passiva rispetto alla pretesa di riscossione dei contributi azionata dal Condominio in assenza di spendita di detta qualità, ovvero comunque l'impignorabilità dei beni amministrati per conto del trust ed ancora l'inesistenza e l'indeterminabilità del credito ingiunto.

Ribadiva (conformemente a quanto ritenuto dal primo giudice) quello del gravame che (tra l'altro):

- **il trustee è tenuto in proprio, quale proprietario dell'immobile sito nel condominio, alle obbligazioni nascenti dalla titolarità dei beni conferiti nel trust;**

- il richiamo alla natura di società fiduciaria della debitrice ingiunta potrà, al più, acquisire **rilievo in sede esecutiva**

- alcun rilievo spiegava al riguardo l'art. 12 della Convenzione dell' Aja;

-la spendita della qualità di trustee non incide sulla validità della costituzione del rapporto processuale;

- comunque l' opponetene non aveva dato al prova di aver di aver trascritto l'atto costitutivo del trust;

- neppure rilevava la pretesa dichiarazione di "impignorabilità dei beni" amministrati dalla dalla società.

Il ricorrente deduceva la violazione e falsa applicazione della l. 1966 del 1939, art. 1, consistente *"nel negare la differenza ontologica tra l'attività di amministrazione dei beni di terzi e l'attività di*

trustee, appartenente alle altre attività e conseguente erroneo riferimento alla l. 364 del 1989 come disciplina che regola il caso di cui è causa e nell'individuare il debitore del decreto ingiuntivo opposto".

Si doleva, dunque, di esser stata intimata a corrispondere le spese condominiali come società fiduciaria, sottolineando " la poliarticolata natura dell'ente 'società fiduciaria sia la ontologica differenza dell'attività del soggetto (amministratore fiduciario) da quella del soggetto Trustee". Sosteneva, ancora, di esser carente di legittimazione passiva rispetto all'azione promossa dal creditore verso il fiduciante, titolare effettivo del bene amministrato, ma è parimenti carente di legittimazione passiva nella pretesa azione del Condominio per il debito del Trust, quando non è convenuta in veste di trustee di siffatto trust"

La Corte ritiene l'infondatezza del ricorso, rilevando che:

- **L'amministratore** del condominio ha (pacificamente) diritto - ai sensi del combinato disposto degli artt. 1118 e 1123 c.c. e 63, comma 1, disp. att. c.c. - di **riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino**, e cioè di ciascuno dei titolari di diritti reali sulle singole unità immobiliari, restando esclusa un'azione diretta anche nei confronti dei titolari di diritti personali di godimento della singola unità immobiliare, tant'è che si afferma risolutivamente che "di fronte al condominio esistono solo i condomini" (Cass. 25 ottobre 2018, n. 27162; Cass. 9 dicembre 2009, n. 25781; Cass. 3 febbraio 1994, n. 1104)
- per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è, quindi, **passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità** e non anche chi possa apparire tale, poiché difettano, nei rapporti fra condominio e singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede (Cass. 25 ottobre 2018, n. 27162; Cass. 9 ottobre 2017, n. 23621).

L'inammissibilità del ricorso, dunque, viene affermato sulla base di una specie di "assimilazione sostanziale" tra trust e locazione (in relazione a questo ultimo istituto sono stati elaborati i principi poco sopra richiamati).

Infatti, dice la Corte, con valutazione in fatto, non sindacabile in sede di legittimità, nella fase di merito è stato accertato che

- l'unità immobiliare compresa nel condominio, alla quale si riferiscono i contributi oggetto del decreto ingiuntivo opposto, è stata conferita in un "trust" traslativo, denominato sicché la "trustee" è divenuta titolare della proprietà della stessa
- come "proprietaria" essa è tenuta a sostenerne le spese, non assumendo rilevanza, a tali fini, i limiti ai relativi poteri e doveri imposti dal disponente nell'atto istitutivo e l'effetto segregativo proprio dell'istituto, in vista del successivo ed eventuale trasferimento della titolarità dei beni vincolati ai soggetti beneficiari.
- pur conferendo l'operazione al "trustee" una proprietà limitata nell'esercizio alla realizzazione del programma stabilito dal disponente nell'atto istitutivo a vantaggio del o dei beneficiari, i tre centri di imputazione della vicenda sono il disponente, il "trustee" e il beneficiario, mentre **il "trust" non rileva quale soggetto giuridico dotato di una distinta individualità**
- ne consegue che **il "trustee" è il titolare dei diritti conferiti nel patrimonio vincolato ed è l'unico soggetto di riferimento nei rapporti con i terzi**, operando non quale rappresentante del "trust" o del beneficiario, ma quale **titolare della legittimazione** dispositiva del diritto (ex multis, Cass. 26 maggio 2020, n. 9648; Cass. 20 giugno 2019, n. 16550; Cass. 30 maggio 2018, n. 13626; Cass. 19 maggio 2017, n. 12718; Cass. 27 gennaio 2017, n. 2043).

Interpretazione, chiosa la Corte, che trae fondamento dall'art. 2 della Convenzione sulla legge applicabile ai trusts e sul loro riconoscimento, adottata a l'Aja il 1 luglio 1985 e ratificata dalla L. 16 ottobre 1989, n. 364, secondo la quale "per trust s'intendono i rapporti giuridici istituiti da una persona, il **costituente** - con atto tra vivi o mortis causa - qualora dei beni siano stati posti sotto il **controllo di un trustee nell'interesse di un beneficiario o per un fine specifico**. Il trust presenta le seguenti caratteristiche:

- a) i beni del trust costituiscono una massa distinta e non fanno parte del patrimonio del trustee;
- b) i beni del trust sono intestati a nome del trustee o di un'altra persona per conto del trustee;
- c) il trustee è investito del potere e onerato dell'obbligo, di cui deve rendere conto, di amministrare, gestire o disporre beni secondo i termini del trust e le norme particolari impostegli dalla legge (...)"

Situazione che non ha nulla a che vedere con la l. dalla L. 23 novembre 1939, n. 1966 (invocata dal ricorrente), la quale riguarda la mera amministrazione di beni per conto di terzi, conferita a società fiduciarie mediante mandato, salva rimanendo la proprietà effettiva di questi in capo ai mandanti (cfr. Cass. Sez. Unite 27 aprile 2022, n. 13143).

Questo, dunque, l'utile (considerata anche la sostanziale "novità" della questione in sede di legittimità) principio di diritto affermato:

"allorché una **unità immobiliare compresa in un condominio edilizio sia stata conferita in un "trust"** traslativo, l'**amministratore condominiale**, a norma degli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c., può riscuotere "pro quota" i contributi per la manutenzione delle cose comuni e per la prestazione dei servizi nell'interesse comune **direttamente ed esclusivamente dal "trustee", che è divenuto titolare della proprietà dell'immobile** ed è perciò tenuto, in quanto tale, a sostenerne le spese, senza che rilevi che il medesimo "trustee" venga o meno evocato in giudizio in tale qualità, non essendo questi un rappresentante del "trust"

Dunque, degli oneri condominiali risponde il trustee, cui detti beni sono intestati a suo nome e che è investito del potere e onerato dell'obbligo. Infine, chiosa la Corte, è irrilevante ogni questione (pur dedotta dal ricorrente) sulla pignorabilità dei beni conferiti in trust, posto che di ciò si dovrà, semmai, discutere in sede esecutiva.

Da queste considerazioni e dalla conclusione riassunta nel principio di diritto più sopra richiamato il rigetto del ricorso. In sintesi: le spese condominiali gravano sul trustee. Infatti, nel caso in cui l'abitazione compresa in un condominio risulti conferita in un trust, l'amministratore condominiale è tenuto a riscuotere gli oneri dovuti pro quota per la gestione dei beni comuni esclusivamente nei confronti del soggetto che risulta fiduciario, quindi il trustee posto che è costui deve considerarsi l'effettivo proprietario.

- diversi poteri dell'amministratore della comunione e del condominio: un obiter-

E' sufficiente riportare il testuale passaggio motivazionale di **Cassazione civile sez. II, 02/02/2023, n.3191**. Si trattava di controversia avente ad oggetto l'opposizione a decreto ingiuntivo intimato dal referente della comunione ad un comunista moroso. L'opposizione era stata accolta, anche sotto il profilo della legittimazione.

Ricorreva per cassazione il rappresentante della comunione, nel dichiarare (per ragioni processuali) l'inammissibilità del ricorso, la Corte così testualmente ammaestra: " Va infatti ribadito che **l'amministratore di una comunione, è privo della legittimazione ad agire in giudizio nei confronti di uno dei comunisti in rappresentanza degli altri, mancando, in materia di comunione, una disposizione analoga a quella posta per l'amministratore del condominio dall'art. 1131 c.c.** (che, in via eccezionale, attribuisce a questi il potere di agire in giudizio sia contro i terzi che nei confronti dei condomini)".

Ribadisce la Corte che l'amministratore della comunione può agire verso gli altri comunisti ed i terzi **solo se un tale potere gli sia stato conferito espressamente per iscritto, ex art. 77 c.p.c. ([I]. Il**

procuratore generale e quello preposto a determinati affari non possono stare in giudizio per il preponente, quando questo potere non è stato loro conferito espressamente, per iscritto, tranne che per gli atti urgenti e per le misure cautelari. [II]. Tale potere si presume conferito al procuratore generale di chi non ha residenza o domicilio nella Repubblica e all'istitutore), nella delega di cui all'art. 1106 c.c., comma 2 ([I]. Con la maggioranza calcolata nel modo indicato dall'articolo precedente – maggioranza dei partecipanti, secondo il valore delle quote, n.d.r. -, può essere formato un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune. [III]. Nello stesso modo l'amministrazione può essere delegata ad uno o più partecipanti, o anche a un estraneo, determinandosi i poteri e gli obblighi dell'amministratore). . A conforto si cita: Cass. Sez. 2, 21/02/2014, n. 4209; Cass. Sez. 2, 11/07/2006, n. 15684; Cass. Sez. 2, 25/02/1995, n. 2170).

- delibera assembleare, lite promossa da un condomino nei confronti del condominio e conflitto di interessi che esclude il diritto di partecipazione e di voto del condomino attore -

Ribadendo (quantomeno implicitamente) un orientamento espressamente codificato in tema di dissenso alle liti e di controversia tra condomino e condominio **Cass. civ., sez. II, ord., 2 febbraio 2023, n. 3192** richiama (e fa concreta applicazione alla validità delle delibere dell'assemblea) il canone del principio del c.d. "conflitto di interessi implicito", anche che – come vedremo – si tratta di affermazione caratterizzata da una certa imprecisione.

Il ricorrente impugnava la sentenza della Corte di Appello che aveva respinto il gravame avanzato dal condomino contro la sentenza del Tribunale, che aveva rigettato l'impugnazione ex art. 1137 c.c. spiegata dal ricorrente medesimo con riguardo alla deliberazione approvata dall'assemblea; delibera avente ad oggetto la proposizione di un'azione giudiziaria da parte dell'opponente nei confronti del condominio e *l'attore lamentava che l'avviso di convocazione dell'assemblea non gli era stato comunicato nel termine di cui all'art. 66 disp. att. c.c.*

Secondo il Tribunale l'opponente non aveva interesse ad impugnare la delibera in oggetto, sia perché egli era in conflitto di interessi rispetto all'unico argomento all'ordine del giorno, sia perché successivamente il condominio aveva adottato una successiva delibera di identico contenuto a quella sub iudice, non impugnata dal C. .

L'approvazione della delibera riguardava unicamente la determinazione di resistere in giudizio a fronte della notifica di un atto di citazione dinanzi al giudice di pace da parte del condomino opponente, che lamentava infiltrazioni nella sua proprietà esclusiva. Osservavano testualmente i giudici del merito che "*relativamente a tale assemblea ed alla relativa discussione l'appellante si trovava in situazione di conflitto di interessi, di talché si doveva escludere non solo il suo diritto di voto, ma altresì il ricorrere di un interesse a partecipare alla discussione sull'unico argomento all'ordine del giorno, (...) rispetto al quale egli era la controparte del Condominio, come tale portatore di un interesse in conflitto con quello del Condominio stesso*". Considerazioni che vengono pienamente condivise dalla Corte di legittimità, sulla scorta delle seguenti osservazioni.

Ribadisce la Corte che la deliberazione approvata dall'assemblea del condominio riguardava unicamente un'azione giudiziaria promossa dall'opponente nei confronti del condominio. E, dunque:

a. deve trovare applicazione l'**art. 66, comma 3, disp. att. c.c.**, a seguito della riformulazione operata dalla L. n. 220 del 2012, precisa che, in caso di avviso omesso, tardivo o incompleto degli aventi diritto, la deliberazione adottata è annullabile, ma su istanza (soltanto) dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati

b. dunque, rileva la Corte, la riforma del 2012 ha così tratto le necessarie conseguenze sotto il profilo processuale dalla sistemazione della fattispecie dell'omessa convocazione nell'ambito dei rimedi sostanziali operata da Cass. Sez. Unite, 07/03/2005, n. 4806, spettando la legittimazione alla domanda di **annullamento solo alla parte nel cui interesse esso è stabilito dalla legge** (si vedano

anche Cass. Sez. 2, 23/11/2016, n. 23903; Cass. Sez. 2, 18/04/2014, n. 9082; Cass. Sez. 2, 13/05/2014, n. 10338)

c. ciò consente di far testuale richiamo al consolidato orientamento di legittimità, secondo il quale **nell'ipotesi di controversia tra condominio e uno o più condomini, la compagine condominiale viene a scindersi di fronte al particolare oggetto della lite**, per dare vita a **due gruppi** di partecipanti al condominio in contrasto tra loro, nulla significando che nel giudizio il gruppo dei condomini, costituenti la maggioranza, sia rappresentato dall'amministratore, con la conseguenza che **si considera nulla per impossibilità dell'oggetto la deliberazione** dell'assemblea che, con riferimento ad un giudizio che veda, appunto, contrapposti il condominio ed un singolo condomino, **ponga anche a carico di quest'ultimo, pro quota, l'obbligo di contribuire** alle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore o del consulente tecnico di parte nominati in tale processo, trattandosi di spese per prestazioni rese a tutela di un interesse comunque opposto alle specifiche ragioni personali del singolo condomino, e neppure, perciò, trovando applicazione in tale ipotesi l'art. 1132 c.c. (Cass. Sez. 2, 23/01/2018, n. 1629; Cass. Sez. 2, 18/06/2014, n. 13885; Cass. Sez. 2, 25/03/1970, n. 801)

d. questa "scissione" dell'organo di governo deliberativo in due "gruppi contrapposti" non può non determinare **implicazioni sullo stesso diritto di partecipare all'assemblea**, sul modello di quanto avviene in situazioni di **condominio parziale**, ragion per cui **si modifica la stessa composizione del collegio e delle maggioranze** (arg. da Cass. Sez. 2, 27/09/1994, n. 7885).

Questa situazione (come già abbiamo accennato nella premessa), non va pertanto ricondotta alla disciplina del conflitto di interessi, estesa dall'art. 2373 c.c., giacché quest'ultimo si manifesta soltanto in sede di assemblea al momento dell'esercizio del potere deliberativo e verte *sul contrasto tra l'interesse proprio del partecipante al voto collegiale e quello comune all'intera collettività* e perciò anche a lui stesso, il che induce a computare quest'ultimo ai fini sia del "quorum" costitutivo che di quello deliberativo, salva la sola facoltà di astenersi dall'esercitare il diritto di voto (Cass. Sez. 2, 28/09/2015, n. 19131). Viceversa, con riguardo alla **deliberazione assembleare relativa alla controversia tra il condominio ed il singolo condomino, quest'ultimo, come detto, si pone come portatore unicamente di un interesse contrario a quello rimesso alla gestione collegiale**.

Quindi, se nella società il conflitto di interessi riveste una rilevanza anche con riferimento all'interesse particolare del socio ("parte" del distinto ente collettivo), nel condominio vi è solo un problema di "gestione" dell'interesse comune (per cui, nel caso di "scissione" per contrapposizione di interessi si realizza qualcosa di concettualmente assimilabile al c.d. "condominio parziale").

Nega, conseguentemente la Corte che sia – come, di contro, vorrebbe il ricorrente – giuridicamente configurabile quello che egli perimetra come "interesse... ad accedere e partecipare alla discussione preliminare".

Infatti, all'assemblea devono essere **convocati gli aventi diritto ad intervenire ed a votare** (art. 1136, comma 6, c.c. e art. 66, comma 3, disp. att. c.c.), integrando la **preventiva convocazione un requisito essenziale** per la validità della deliberazione.

Al di fuori di questo parallelismo (convocazione-voto deliberativo) **non esiste un distinto diritto alla convocazione per la sola fase preparatoria della riunione**, consistente nel dibattito antecedente al momento deliberativo, in quanto l'intervento del partecipante nella discussione assembleare (al di fuori della peculiare ipotesi prevista dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 10, comma 2, - c.d. norme sull'equo canone che assicurano al conduttore un potere di intervento e di voto "sostitutivo") è *finalizzato a portare a conoscenza degli altri presenti le ragioni del proprio voto di assenso o dissenso sull'argomento contenuto nell'ordine del giorno*.

Questo, dunque, il principio di diritto espressamente enunciato:

"in ipotesi di deliberazione assembleare volta ad approvare il promovimento o la prosecuzione di una controversia giudiziaria tra il condominio e un singolo condomino, venendosi la compagine

condominiale a scindere di fronte al particolare oggetto della lite in base ai contrapposti interessi, non sussiste il diritto del singolo (in quanto portatore unicamente di un interesse contrario a quello rimesso alla gestione collegiale) a partecipare all'assemblea, nè, quindi, la legittimazione dello stesso a domandare l'annullamento della delibera per omessa, tardiva o incompleta convocazione”.

- revoca giudiziale dell'amministratore e governo suntuario: una conferma sulla natura non decisoria del provvedimento del Tribunale, che non pronuncia su diritti soggettivi-

Una decisione sul governo suntuario offre a **Cassazione civile sez. II, 02/02/2023, n. 3198** per ribadire – in maniera quasi sistemica - la natura non contenziosa, bensì di **giurisdizione volontaria** del provvedimento di **revoca** dell'amministratore. il detto Documenti correlati

Veniva impugnata l'ordinanza resa dalla Corte d'appello sul reclamo avverso il provvedimento di rigetto della domanda di revoca giudiziale dell'amministratore condominiale pronunciato dal Tribunale.

La Corte rigetta il ricorso, ribadendo un suo consolidato orientamento.

a) sulla natura del provvedimento di revoca giudiziale (è volontaria giurisdizione e non pronuncia su diritti soggettivi)

a.1. limiti di ricorribilità per Cassazione

E' principio consolidato quello in forza del quale

a) è **inammissibile** il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., **avverso il decreto con il quale la corte d'appello provvede sul reclamo contro il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, previsto dagli art. 1129 c.c. e art. 64 disp. att. c.c.,**

Si tratta – infatti – di provvedimento che **non ha carattere decisorio**, giacché non preclude la richiesta di tutela giurisdizionale piena, in un ordinario giudizio di cognizione, del diritto su cui il provvedimento incide

b) è – di contro – ammissibile il avverso il provvedimento che definisce il reclamo avverso il decreto di revoca soltanto avverso la **statuizione relativa alla condanna al pagamento delle spese** del procedimento, concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo

Innumeri i precedenti citati a conforto della distinzione più sopra richiamata (in particolare, per la più completa motivazione, Cass. Sez. 2, 28/10/2020, n. 23743, non massimata; Cass. Sez. 6 - 2, 13/11/2020, n. 25682; Cass. Sez. 6 - 2, 28/07/2020, n. 15995; Cass. Sez. 6 - 2, 18/03/2019, n. 7623; Cass. Sez. 6 - 2, 11/04/2017, n. 9348; Cass. Sez. 6 - 2, 30/03/2017, n. 8283; Cass. Sez. 6 - 2; Cass. Sez. 6 - 2, 01/07/2011, n. 14524; Cass. Sez. Unite, 29/10/2004, n. 20957). Con la precisazione che, sulla scorta di un mai successivamente discusso precedente delle SS.UU. 29/10/2004, n. 20957 è incontestabile che il procedimento diretto alla revoca dell'amministratore di condominio soggiace al **regolamento delle spese ex art. 91 c.p.c., norma che – ricorda la Corte - norma trova applicazione anche ai provvedimenti di natura camerale e non contenziosa**, come quelli in materia di revoca dell'amministratore di condominio

In sintesi: mentre la decisione nel merito del ricorso di cui all'art. 1129 c.c., comma 11, non è ricorribile in cassazione, la consequenziale statuizione relativa alle spese, in quanto dotata dei caratteri della definitività e della decisorietà, è impugnabile ai sensi dell'art. 111 Cost. (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, 23/06/2017, n. 15706; Cass. Sez. 6 - 2, 11/04/2017, n. 9348; Cass. Sez. 2, 01/09/2014, n. 18487; Cass. Sez. 2, 26/06/2006, n. 14742).

a.2. sulla natura del provvedimento e sulla sua articolazione processuale

Ricorda al Corte che (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, 23/06/2017, n. 15706; Cass. Sez. Unite, 29/10/2004, n. 20957) il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio

- si svolge in camera di consiglio,

- si conclude con decreto reclamabile alla corte d'appello (art. 64 disp. att. c.p.c.)
 - si struttura, pertanto, come giudizio camerale plurilaterale tipico, che culmina in un provvedimento privo di efficacia decisoria, siccome non incidente su situazioni sostanziali di diritti o "status"
- Quindi, il decreto con cui la corte d'appello provvede, su reclamo dell'interessato, in ordine alla domanda di revoca dell'amministratore di condominio,
- non ha carattere decisorio e definitivo,
 - non e', per l'effetto, ricorribile per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost.,
 - può essere revocato o modificato dalla stessa corte d'appello, per un preesistente vizio di legittimità o per un ripensamento sulle ragioni che indussero ad adottarlo
 - resta, di contro, attribuita al tribunale, giudice di primo grado, la competenza a disporre la revisione del provvedimento emesso in sede di reclamo, sulla base di fatti sopravvenuti (Cass. Sez. 6 - 2, 18/03/2019, n. 7623; Cass. Sez. 1, 01/03/1983, n. 1540), ai sensi dell'art. 742 c.p.c. (norma che si riferisce, appunto, unicamente ai provvedimenti camerale privi dei caratteri di decisorietà e definitività: cfr. Cass. Sez. 1, 06/11/2006, n. 23673).

In ogni caso, il decreto con cui la Corte d'appello rigetti, come nella specie, il reclamo sul provvedimento di revoca dell'amministratore di condominio, comunque non costituisce "sentenza" (come tale, inidoneo ad acquisire efficacia di giudicato) ai fini ed agli effetti di cui all'art. 111 Cost., comma 7, perché privo dei caratteri della definitività e decisorietà:

- non contiene, infatti, alcun giudizio in merito ai fatti controversi,
- non pregiudica il diritto del condomino ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale,
- né il diritto dell'amministratore allo svolgimento del suo incarico
- l'eventuale revoca resta pur sempre inserita in un provvedimento non decisorio sul rapporto sostanziale, e non può perciò costituire autonomo oggetto di impugnazione per cassazione, avendo anche la pronuncia sull'osservanza delle norme processuali necessariamente la medesima natura dell'atto giurisdizionale cui il processo è preordinato (arg. da Cass. Sez. 1, 05/02/2008, n. 2756; Cass. Sez. 1, 01/02/2016, n. 1873; Cass. Sez. 6 - 1, 07/07/2011, n. 15070; Cass. Sez. 6 - 2, 18/01/2018, n. 1237).

A questo punto, la Corte ricapitola una sorta di "principio di diritto": *Va riaffermato che il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, ai sensi degli art. 1129 c.c. e art. 64 disp. att. c.c., costituisce un provvedimento di volontaria giurisdizione, in quanto sostitutivo della volontà assembleare ed ispirato dall'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela dell'interesse alla corretta gestione dell'amministrazione condominiale in ipotesi tipiche di compromissione della stessa.*

E nel far ciò si traccia il **discrimen tra la revoca giudiziale e quella assembleare**:

- l'art. 1129 c.c. affida la titolarità del potere di revoca solamente all'assemblea,
- diversamente, la revoca disposta dall'autorità giudiziaria ha un esplicito carattere sanzionatorio, sicché, rispetto ad essa, il ruolo del singolo condomino è esclusivamente di impulso procedimentale:
 - seppur incide sul rapporto di mandato tra condomini ed amministratore, il decreto di revoca non ha, pertanto, carattere decisorio, non precludendo la richiesta di tutela giurisdizionale piena, in un ordinario giudizio contenzioso, relativa al diritto su cui il provvedimento incide (si vedano Cass. Sez. 6 - 2, 27/02/2012, n. 2986; Cass. Sez. 6 - 2, 01/07/2011, n. 14524)
 - né la natura decisoria può esser richiamata sulla scorta della deduzione che la revoca ex art. 1129 c.c. e art. 64 disp. att., c.c. si riverbera sul rapporto intercorrente tra tutti i condomini e l'amministratore, poiché

- è caratteristica frequente dei *procedimenti camerali* plurilaterali, nei quali l'intervento giudiziale è pur sempre diretto all'attività di gestione di interessi, *l'incidenza su un diritto altrui dell'esercizio, da parte del giudice, di un potere gestorio* (si pensi all'analogo decreto della corte d'appello che decide sul reclamo avverso il provvedimento del tribunale reso ai sensi dell'art. 2409 c.c., - gravi irregolarità societarie -parimenti non impugnabile con il ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost.),
- e resta sempre consentito al titolare del diritto (sia esso l'amministratore revocato o il condomino) chiedere la tutela giurisdizionale a cognizione piena del diritto inciso dal provvedimento gestorio di volontaria giurisdizione

E qui la corte distende un interessante parallelo tra le norme (residuali) sul mandato, in particolare l'art. 1726 c.c. (*revoca del mandato collettivo*) e revoca giudiziale dell'amministratore di condominio, evidenziando come si tratti di istituti totalmente differenti:

a. il procedimento ex art. 1129 c.c. e art. 64 disp. att. (revoca per gravi irregolarità) legittima **anche uno solo dei condomini** a rivolgersi al tribunale, **anticipando la deliberazione dell'assemblea** condominiale eventualmente inerte o persino in contrasto con una già espressa volontà della maggioranza dei condomini, per chiedere la rimozione dell'amministratore, unico legittimato a contraddire;

b. la revoca di un mandato collettivo (1726 c.c.) qual è quello conferito all'amministratore dai condomini in esecuzione della delibera di nomina, supporrebbe, altrimenti, o il **comune accordo** di tutti i mandanti, ex art. 1726 c.c., oppure **una pronuncia giudiziale di risoluzione** idonea al giudicato nel litisconsorzio necessario di tutte parti del rapporto contrattuale plurisoggettivo, concettualmente unico e inscindibile.

Da ultimo, uno scorcio sulla novella del 2012: anche dopo le modifiche introdotte dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, rimane perciò da confermare la mancanza di attitudine al giudicato del provvedimento con cui il tribunale pone termine ante tempus al rapporto tra amministratore e condomini. La natura non contenziosa del procedimento è confermata dall'interpretazione fornita dalla Corte alla prescrizione dell'art. 1129 co. 13 c.c. in forza del quale "**in caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato**".

Espressamente pronunciandosi sulla questione la Corte spiega che il divieto di nomina dell'amministratore revocato dal tribunale (peraltro esterno al rapporto processuale determinato dal procedimento camerale di revoca, il quale intercorre unicamente tra il condomino istante e l'amministratore, senza imporre e nemmeno consentire l'intervento dei restanti: cfr. Cass. Sez. 6 - 2, 21/02/2020, n. 4696)

- è temporaneo, e non comprime definitivamente il diritto dello stesso di ricevere l'incarico, rilevando soltanto per la designazione assembleare immediatamente successiva al decreto di rimozione

- ciò in quanto si tratta di un divieto operante nei confronti dell'assemblea, per precludere all'organo di governo di rendere inoperativa la revoca giudiziale con una delibera che riconfermi l'amministratore rimosso dal tribunale (e ciò pure se siano ormai venute meno le ragioni che avevano determinato la sua revoca)

- dunque, si tratta di divieto che non oblitera perciò il tipico connotato (che resta confermato) di provvisorietà ed intrinseca modificabilità dei provvedimenti giudiziari camerali in tema di nomina e revoca dell'amministratore di condominio, lasciando all'amministratore revocato la facoltà di avvalersi della tutela giurisdizionale piena in un ordinario giudizio contenzioso a fini risarcitori (ancora Cass. Sez. 2, 28/10/2020, n. 23743, non massimata).

Da ultimo: neppure il concreto atteggiarsi del contraddittorio smentisce la ricostruzione fin qui operata: è, infatti, irrilevante il fatto che il provvedimento di revoca debba essere adottato "sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente" (art. 64 disp. att. c.c., comma 1) perché questo non esclude la natura di volontaria giurisdizione del procedimento, atteso che *nei procedimenti camerali di natura contenziosa* che si svolgono con il rito camerale deve *comunque essere assicurato il diritto di difesa* e, quindi, realizzato il principio del contraddittorio.

Nè pertinente, conclude la Corte, è il richiamo (svolto dal ricorrente) a Cass. Sez. 2 11/10/2018, n. 25336, che riguarda un provvedimento con il quale la corte di appello aveva pronunciato sul reclamo contro il decreto del tribunale in tema di **nomina** (e non di **revoca**) dell'amministratore di condominio, previsto dall'art. 1129 c.c., comma 1, all'esito di procedimento che **non è diretto a risolvere un conflitto di interessi, ma solo ad assicurare al condominio l'esistenza dell'organo necessario per l'espletamento delle incombenze** ad esso demandate dalla legge, e dalla cui definizione non può derivare una situazione di soccombenza ai fini della pronuncia sulle spese di lite (Cass. Sez. VI-2, 16/11/2017, n. 27165; Cass. Sez. 2, 06/05/2005, n. 9516; Cass. Sez. 2, 11/04/2002, n. 5194).

b) sulla questione spese di soccombenza:

Sulla scorta della già richiamata Cass. Sez. Unite, 29/10/2004, n. 20957, si ribadisce che:

- il procedimento diretto alla revoca dell'amministratore di condominio soggiace al regolamento delle spese ex art. 91 c.p.c.

- è, dunque, altrettanto legittima la condanna alle spese giudiziali nel procedimento promosso in sede di reclamo, ex art. 64 disp. att. c.c., comma 2 avverso il provvedimento reso dal tribunale, atteso che ivi si profila comunque un conflitto tra parte impugnante e parte destinataria del reclamo, la cui soluzione implica una soccombenza che resta sottoposta alle regole dettate dagli artt. 91 c.p.c. e ss.;

- per la relativa liquidazione si applicano non i parametri afferenti i procedimenti di volontaria giurisdizione, bensì quelli previsti per la definizione dei compensi dovuti nei giudizi ordinari innanzi alla corte d'appello, avendo il procedimento di reclamo carattere contenzioso (arg. da Cass. Sez. 1, 12/05/2010, n. 11503; Cass. Sez. 1, 16/05/2007, n. 11320).

- ancora su impugnazione delibera e legittimazione dell'amministratore -

La decisione resa da **Cassazione civile sez. VI, 02/02/2023, n. 3295** pronuncia sulla richiesta di annullamento della delibera assembleare, ritenuta invalida perché approvata con maggioranza calcolata non avendo riguardo al valore dell'edificio sulla base delle tabelle millesimali (del tutto mancanti), ma facendo riferimento al computo numerico dei condomini partecipanti all'assemblea (19 condomini su un totale di 48 partecipanti) e sul presupposto della parità delle quote.

Il Tribunale rigettava l'opposizione, ritenendo che, trattandosi di seconda convocazione e data la presenza di un terzo dei partecipanti al condominio, la deliberazione era valida. Legittimamente - dunque - il condominio aveva previsto che, in mancanza di tabelle millesimali condominiali, le quote fossero considerate di valore uguale.

Di contrario avviso la Corte di Appello, che (nel disporre la caducazione della delibera) evidenziava che il criterio della parità delle quote condominiali era enunciato nel verbale assembleare nei seguenti termini: "*Poiché allo stato attuale non è possibile determinare il raggiungimento del numero legale in base alle quote di comproprietà, in quanto inesistenti, si procede alla verifica del quorum in base al solo numero dei partecipanti*". La sentenza impugnata ha così concluso: "*Donde l'illegittimità del calcolo del quorum deliberativo sulla base del valore paritario presuntivo attribuito, per volontà della maggioranza assembleare, a ogni unità immobiliare*".

La Corte, accedendo alla proposta del relatore riteneva il ricorso proposto dal condominio-comparto manifestamente fondato.

Preliminarmente (e rigettando una corrispondente eccezione del resistente condomino, originario opponente) si ribadisce, in punto **legittimazione processuale**, che

- spetta in via esclusiva all'amministratore del condominio la **legittimazione passiva a resistere nei giudizi promossi dai condomini per l'annullamento delle delibere assembleari, ove queste non attengono a diritti sulle cose comuni** (Cass. Sez. 2, 20/04/2005, n. 8286; Cass. Sez. 2, 14/12/1999, n. 14037; Cass. Sez. 2, 19/11/1992, n. 12379).
- posto che l'amministratore è l'**unico legittimato passivo** nelle controversie ex art. 1137 c.c., in forza dell'attribuzione conferitagli dall'art. 1130 c.c., n. 1, e della corrispondente rappresentanza in giudizio ai sensi dell'art. 1131 c.c., allo stesso spetta altresì la facoltà **costituirsì nel processo ed eventualmente gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea** (Cass. Sez. 2, 23/01/2014, n. 1451; Cass. Sez. 2, 20/03/2017, n. 7095; Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735).

Nel merito, la fondatezza della doglianza afferente la violazione dell'art. 1136 c.c. e 68 disp. att. c.c. si ancora alle seguenti considerazioni in diritto:

- è incontestata la natura meramente ricognitivo-dichiarativa dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali, che non ha una portata sostanziale: **l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, ma rivela un valore puramente dichiarativo**, in quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione). Un tanto, dice la Corte, si può argomentare dal noto arresto di Cass. Sez. Unite, 09/08/2010, n. 18477
- il criterio di **identificazione delle quote di partecipazione** al condominio, derivando dal rapporto tra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo, esiste, dunque, **prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi**
- e, per l'effetto, **l'esistenza delle tabelle non costituisce requisito di validità delle delibere assembleari** e consente sempre di **valutare anche "a posteriori"** in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea e, in genere, la gestione del condominio (così Cass. Sez. 6 - 2, 09/08/2011, n. 17115; Cass. Sez. 2, 17/02/2005, n. 3264).

Nel concreto, l'errore del giudice territoriale si sostanzia nel non aver accertato in concreto se comunque ricorresse una causa di annullabilità dell'impugnata deliberazione perché adottata con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, **individuando il valore proporzionale delle unità immobiliari dei condomini intervenuti** in rapporto al valore dell'intero edificio ai fini dei quorum stabiliti dall'art. 1136 c.c..

Ne desumiamo, dunque, che anche in mancanza di esternazione dei millesimi, la delibera è legittima, meglio, può esser assunta; salvo poi (anche in via di accertamento incidentale) verificare, nel successivo giudizio di merito impugnatorio, se – ed in che misura – i quorum (costitutivi e deliberativi) siano stati rispettati, in ragione dell'effettiva caratura millesimale, che preesiste alla formazione-dichiarazione dei millesimi.

Vengono ribaditi principi noti, anche con riferimento al riparto dell'onere probatorio.

E, dunque:

- il ricorrente chiedeva l'annullamento della delibera perché approvata con maggioranza calcolata non in rapporto al valore dell'edificio sulla base delle tabelle millesimali (del tutto mancanti), ma facendo riferimento al computo numerico dei condomini partecipanti all'assemblea (19 condomini su un totale di 48 partecipanti) e sul presupposto della parità delle quote: in tema di impugnazione della deliberazione dell'assemblea condominiale, **l'onere di provare il vizio di contrarietà alla legge o al**

regolamento di condominio, da cui deriva l'invalidità della stessa, grava sul condomino che la impugna (arg. da Cass. Sez. 1, 19/02/2018, n. 3946; Cass. Sez. 1, 10/11/2005, n. 21831).

- consorzi di urbanizzazione: un obiter sulla residualità dell'applicazione delle norme in tema di comunione -

Principi assolutamente noti e consolidati **Cassazione civile sez. II, 03/02/2023, n. 3301**, par sufficiente riportare i due passaggi motivazionali. Affermano testualmente gli ermellini: nei consorzi di urbanizzazione, consistenti in aggregazioni di persone fisiche o giuridiche preordinate alla sistemazione od al miglior godimento di uno specifico comprensorio mediante la realizzazione e la fornitura di opere e servizi, la natura, affermabile di regola, di associazione non riconosciuta si coniuga con un forte profilo di realità.

Tali consorzi integrano **figure atipiche** disciplinate (Cass. 18792/2021; Cass. 22957/2020; Cass. 25394/2019; Cass. 9568/2017; Cass. 7274/2012; Cass. 18560/2016; Cass. 10220/2010; Cass. 2877/2007):

- principalmente dallo **statuto**
- solo sussidiariamente, dalla normativa in tema di **associazioni non riconosciute** e di **comunione**, anche riguardo ai quorum deliberativi delle assemblee .

- compensi del difensore del condominio: un obiter sulla natura cautelare del rimedio ex art. 1137 c.c. -

In una controversia che ha ad oggetto la richiesta di liquidazione dei compensi a vantaggio del difensore che aveva svolto la sua attività professionale in favore del condominio, **Cassazione civile sez. II, 03/02/2023, n. 3416** pone alcuni principi in tema definizione della natura del rimedio ex art. 1137 c.c.

Rileva la Corte che,

- a differenza dell'attuale versione, **l'originario testo dell'art. 1137 c.c.**, non fornisce indizi diretti in ordine alla **natura dell'istanza di sospensione formulata** congiuntamente con l'impugnazione della delibera, è tuttavia vero che **non si sono registrati concreti dubbi sulla natura cautelare di tale istanza** (sul punto, sia pure indirettamente, Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19938 del 14/11/2012 - Rv. 624482 - 01), essendosi, semmai, osservato da una parte della giurisprudenza di merito che l'istanza medesima **non poteva considerarsi un provvedimento cautelare ante causam ma costituiva piuttosto una ipotesi di necessitata presentazione congiunta di domanda cautelare e di merito** - dovendosi formulare l'istanza o con lo stesso atto di impugnazione o successivamente nel corso del giudizio di merito, esclusa essendo invece la proponibilità ante causam - per essere la previa impugnativa indefettibile presupposto logico-giuridico della sospensione (Trib. Salerno 14 gennaio 2011);

- la nuova versione dell'art. 1137 c.c., nel **ricondurre espressamente la sospensiva della delibera assembleare entro l'ambito della disciplina dei procedimenti cautelari**, non può ritenersi sia intervenuta in senso innovativo sullo specifico tema della natura della sospensiva medesima, semmai definitivamente riconducendola entro il plesso normativo processuale che ad essa da sempre si confaceva.

Resta – pertanto – confermata (sia pre che post riforma) la natura cautelare dell'istanza di sospensione della delibera assembleare.

- un obiter su servitù' non apparente e condominio: sugli impianti di scarico -

Di condominio è servitù si occupa **Cassazione civile sez. II, 08/02/2023, n.3762**.

Tutti i condomini evocavano in giudizio innanzi il Tribunale la società proprietaria del limitrofo immobile, invocando l'accertamento dell'illecito allaccio realizzato dalla convenuta alla condotta fognaria a servizio del Condominio di cui gli attori facevano parte e la conseguente condanna al distacco. Il Tribunale accoglieva parzialmente la domanda, ordinando il distacco del solo allaccio

relativa alla piscina, dichiarando invece lecito quello concernente la palestra, entrambe gestite dalla convenuta, che vedeva poi rigettato il gravame.

La Corte rileva (in fatto) che l'appartenenza dell'impianto fognario al condominio non è stata desunta dal regolamento condominiale, che è stato richiamato soltanto ad *abundantiam*, bensì dall'*accertata anteriorità della realizzazione della palazzina, oggi costituita in condominio, rispetto al magazzino*.

Nello specifico, veniva censurata la decisione di merito per non aver ritenuto, a' sensi degli artt. 1061 e 1061 c.c., costituita una servitù di allaccio fognario per destinazione del padre di famiglia. Nel momento in cui l'edificio era stato realizzato, infatti, lo stesso era stato allacciato alla preesistente condotta fognaria a servizio del magazzino, di proprietà dello stesso soggetto, che in seguito era stato trasformato in piscina.

Doglianza inammissibile perché investe accertamento in fatto, il cui esame è precluso al giudice di legittimità, atteso che la corte del merito ha ritenuto carente la prova dell'esistenza di opere visibili e permanenti destinate all'esercizio della servitù, requisito imprescindibile per affermare la natura apparente della servitù e, pertanto, la sua possibile costituzione per destinazione del padre di famiglia.

Ribadisce la Corte che "Il requisito dell'apparenza, necessario ai sensi dell'art. 1061 c.c., per l'acquisto della servitù per usucapione (o per destinazione del padre di famiglia) si identifica nella **presenza di opere visibili e permanenti che per struttura e consistenza si rivelino in modo inequivoco destinate all'esercizio della servitù medesima**, e rappresenta profilo del tutto **distinto** dalla **conoscenza meramente soggettiva** che il proprietario del fondo "servente" abbia dell'esercizio, in atto, della servitù" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12898 del 04/09/2003, Rv. 566542; negli stessi termini, cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5020 del 30/05/1996, Rv. 497896).

Quindi:

- non basta, dunque, che esistano opere o segni che consentano l'esercizio del diritto reale,
- ma occorre, altresì, "... la manifesta destinazione delle opere stesse per l'esercizio della servitù, in modo che i segni o le opere, nel contesto in cui si collocano, costituiscano un indice univoco del peso imposto al fondo vicino

- se tali opere ricadano interamente nel fondo servente, è necessario presenza di un raccordo, almeno funzionale, dell'opera con il fondo dominante, in modo che risulti con chiarezza che l'opera è anche in funzione della utilità di questo" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6357 del 14/07/1997, Rv. 505933). Occorre, in altri termini, la dimostrazione di un *quid pluris* idoneo a dimostrare la specifica ed inequivoca destinazione delle opere all'esercizio della servitù (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2994 del 17/02/2004, Rv. 570163; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15447 del 10/07/2007, Rv. 598552)

- con specifica applicazione in tema di impianti di scarico, si è affermato che l'esistenza di pozzetti di ispezione, se da un lato può consentire di accertare l'interramento delle tubazioni, **non e', d'altro canto, di per sé idonea ad individuare l'origine e la funzione delle condutture**, e quindi non e', di per sé sola, sufficiente ad integrare il requisito dell'apparenza della servitù di scarico (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 22829 del 11/11/2005, Rv. 584678).

- **in tema di "foro" (dove si trovano i beni comuni) per le cause tra condomini** -

Quasi un obiter, certamente una sicura asserzione, quella di **Cassazione civile sez. VI, 09/02/2023, n. 3930**.

Veniva proposto regolamento di competenza avverso l'ordinanza del giudice di prima istanza pronunciata in una controversia promossa ex art. 700 c.p.c. una procedura ex art. 700 c.p.c., in relazione a danni da infiltrazioni provenienti dai lastrico solare copertura dell'appartamento dei ricorrenti sito in un più ampio complesso condominiale.

Incardinatosi poi il giudizio di merito (all'esito della concessione della tutela) veniva eccepita l'incompetenza del giudice adito, ai sensi dell'art. 23 c.p.c.; eccezione accolta dal Tribunale.

Tra le varie ragioni addotte a sostegno del gravame, si deduceva che "il Giudice a quo ha ritenuto doversi applicare la norma di cui all'art. 23 c.p.c. al caso di specie in ragione sic et simpliciter della ritenuta **"esistenza di un Condominio (ente condominiale)"**", mentre presupposto per l'applicazione di tale norma è il "fatto - ben diverso - che la controversia attenga al condominio, rectius, sia sorta e sussista **"per ragioni afferenti al condominio"**".

Il ricorso non incontra il favore della Corte che (nell'escludere che l'art. 23 c.p.c. possa esser segregato nello stretto ambito delle controversie aventi carattere di realtà, e non anche in quelle aventi contenuto obbligatorio, qual è quella di risarcimento del danno) evidenzia come il Tribunale si sia attenuto ai costanti insegnamenti (per tutti Cass. Sez. 6-2, ord. 12 gennaio 2015 n. 180, Rv. 63407-01) impartiti dal giudice di legittimità in forza dei quali:

- "la sfera di applicazione dell'**art. 23 c.p.c.** non è limitata alle **liti tra singoli condomini** attinenti ai rapporti giuridici derivanti dalla proprietà delle parti comuni dell'edificio o dall'uso e godimento delle stesse";
- ma riguarda anche "la causa promossa da un **condomino per ottenere la condanna di altro condomino al risarcimento del danno da infiltrazioni idriche** provenienti dall'appartamento sovrastante,
- la domanda con cui il convenuto, sui presupposti della **provenienza dei lamentati danni da parti comuni dell'edificio, tenda a riversare sul condominio** ogni responsabilità"

E', dunque, "**arbitraria** la pretesa di limitare la sfera di applicazione del ripetuto art. 23 c.p.c. alle **liti tra singoli condomini attinenti ai rapporti giuridici derivanti dalla proprietà delle parti comuni dell'edificio o dall'uso e godimento delle stesse**", in quanto una "siffatta limitazione urta, peraltro, contro il decisivo rilievo che, ove per "**cause tra condomini**", *ex art. 23 c.p.c., dovessero intendersi solo quelle a carattere reale teste' indicate, non si comprenderebbe la necessità della norma in parola con riferimento al condominio, visto che già il precedente art. 21 c.p.c. prevede, quale foro speciale per le cause relative a diritti reali immobiliari, quello del luogo dove è posto l'immobile o la parte di esso soggetta a maggior tributo verso lo Stato*" (così, in motivazione, Cass. Sez. Un. sent. 18 settembre 2006, n. 20076, Rv. 591409-01).

- legittimazione dell'amministratore e condominio convenuto: serve sempre l'autorizzazione dell'assemblea?

Ancora sul rimborso delle anticipazioni in favore dell'amministratore -

Di legittimazione dell'amministratore (e non solo) si occupa (considerando l'ipotesi in cui il condominio sia convenuto) **Cassazione civile sez. II, 10/02/2023, n. 4179.**

Si trattava di un'opposizione a decreto ingiuntivo decreto ingiuntivo ottenuto dall'amministratore cessato in danno del condominio, esponendo, il ricorrente, di esserne creditore a titolo di rimborso di spese anticipate per la gestione condominiale, come comprovato dal verbale di consegna dal vecchio al nuovo amministratore.

L'opposizione proposta dal condominio (meglio, dall'amministratore, nella veste), fu accolta ed il decreto venne revocato, con decisione confermata dalla Corte di Appello.

Rigettavano, più in particolare, i giudici di prossimità l'eccezione di **carenza di legittimazione processuale del condominio**, perché "*l'amministratore di condominio ben può, senza essere a tanto autorizzato dall'assemblea condominiale, proporre opposizione avverso il decreto ingiuntivo chiesto ed ottenuto dall'ex-amministratore, in quanto l'opponente ha la posizione processuale di convenuto e di legittimato passivo rispetto alla pretesa azionata con il ricorso monitorio, e non ha, pertanto, necessità della autorizzazione assembleare di cui all'art. 1131, comma 2, c.c.*".

Questo assunto veniva importunato in sede di legittimità dall'amministratore ricorrente, il quale deduceva la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1130 e 1131, commi 2 e 3, c.c., a proposito dello ius postulandi dell'opponente condominio.

Conclusione che la Corte disattendeva (negando, perciò, che il semplice fatto che il condominio fosse qualificabile come "convenuto", legittimasse, ipso facto e senza alcun limite riferito alla posizione sostanziale l'amministratore), dando seguito alla correzione della motivazione, non condividendo la conclusione alla quale erano pervenuti i giudici del merito che avevano affermato che il condominio, quand'è parte convenuta, non ha mai necessità della autorizzazione assembleare di cui all'art. 1131, comma 2, c.c.,

Tale conclusione, affermano gli Ermellini ha fatto applicazione di un orientamento giurisprudenziale superato a far tempo da Cass. Sez. Unite, 06/08/2010, n. 18331 (è sempre la sentenza che qualifica l'amministratore "mero esecutore" delle delibere dell'assemblea). Si precisa che è, invece, conforme all'interpretazione più recente ma ormai consolidata del giudice di legittimità la conclusione secondo cui l'amministratore di condominio, **senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, può proporre opposizione a decreto ingiuntivo, nonché impugnare** la decisione del giudice di primo grado, per tutte (e per le sole) controversie che **rientrano nell'ambito delle sue attribuzioni ex art. 1130 c.c.**, quali quelle aventi ad oggetto, per esempio:

- il pagamento preteso nei confronti del condominio dal terzo creditore (qual è l'ex amministratore che agisce per i rimborsi ex art. 1720 c.c.) in adempimento di un'obbligazione assunta dal medesimo amministratore per conto dei partecipanti,
- ovvero per dare esecuzione a delibere assembleari,
- erogare le spese occorrenti ai fini della manutenzione delle parti comuni o l'esercizio dei servizi condominiali (così, in generale, Cass. Sez. 2, 03/08/2016, n. 16260).

Per quanto riguarda, poi, il merito, la Corte conferma il rigetto della pretesa monitoriamente avanzata dall'amministratore, confermando assunti consolidati.

Per quel che riguarda il merito, dunque, il **credito dell'amministratore cessato**, il rigetto del gravame si àncora al seguente percorso argomentativo.

Questi i passaggi di più rilevante impatto:

- costituisce apprezzamento di fatto e prerogativa esclusiva del giudice di merito, la valutazione circa il raggiungimento (o meno) della prova del credito relativo al rimborso delle anticipazioni vantato dall'ex amministratore del condominio (prova che - nel caso concreto - i giudici territoriali avevano escluso, ritenendo, a tal fine, inidonei sia il verbale di passaggio di consegne all'amministratore subentrante, sia la deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto consuntivo
- è consolidato in giurisprudenza (Cass. Sez. 2, 26/02/2019, n. 5611; Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 30/03/2006, n. 7498) il principio secondo cui, poiché il **credito dell'amministratore per il recupero delle somme anticipate** nell'interesse del Condominio si fonda sul **contratto tipico di amministrazione** che intercorre con i condomini, al quale, per quanto non disciplinato nell'art. 1129 c.c., si applicano le disposizioni di cui alla sezione I, capo IX, titolo III, libro V, del codice civile; quindi:
 - è l'**amministratore** che, alla stregua dell'**art. 1720 c.c.**, deve offrire la **prova degli esborsi effettuati**,
 - mentre **i condomini (e quindi il Condominio)** - che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno - **devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo** di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita)
- e, dunque (arg. da Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498; Cass. Sez. 2, 14/02/2017, n. 3892),

- spettava all'**amministratore** l' onere di fornire la dimostrazione dei fatti su cui fondare la propria pretesa di recupero delle spese sostenute
- quindi, assolto tale onere circa il fatto costitutivo della domanda avanzata, era onere dell'**assemblea**
 - approvare, col conto consuntivo, gli incassi e le spese condominiali,
 - ma solo una chiara e definitiva indicazione in bilancio dell'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili può costituire idonea prova del debito dei condomini nei confronti del precedente amministratore .

Questo percorso, chiosa la Corte, non ammette temperamenti o deviazioni:

- l'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente e il verbale di consegna sottoscritto con riguardo alla situazione patrimoniale al momento del subentro gestorio, e così pure un pagamento parziale, a titolo di acconto, di una maggiore somma, **non costituiscono prove idonee** del debito nei confronti dell'ex amministratore da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili,
 - *spettando pur sempre all'assemblea di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore*
 - mentre la sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata (Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498)
- non ha rilievo probatorio neppure la **deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto** in ordine alle somme a carico del condominio da corrispondere all'amministratore cessato dall'incarico, anche qui potendosi – a conforto della correttezza della decisione impugnata - invocare il precedente (Cass. Sez. 2, 09/05/2011, n. 10153), secondo il quale la deliberazione dell'assemblea di condominio, che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo, pur ove evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, in quanto la ricognizione di debito postula un atto di volizione da parte dell'organo collegiale in relazione a poste passive specificamente indicate .

- responsabilità solidale del condominio per lo smaltimento dei rifiuti urbani -

Si discute, con **Cassazione civile sez. II, 14/02/2023, n.4561**, se – ed in che termini – l'amministratore (ed i condomini, quindi) il condominio, possano ritenersi solidalmente responsabili per l' irregolare smaltimento dei rifiuti urbani.

Nello specifico, veniva ricorso per Cassazione la sentenza che rigettò l'appello proposto dal condominio e dall' amministratore, avverso la decisione di primo grado che aveva respinto le loro opposizioni contro le determinazioni dirigenziali ingiuntive che, a seguito di verbali di accertamento dell' organo di vigilanza, li avevano sanzionati per la violazione del regolamento comunale sui rifiuti urbani, per **la presenza, all'interno dei contenitori dei rifiuti per la raccolta differenziata assegnati al condominio, di rifiuti irregolarmente conferiti**.

La decisione del merito affermò che **la responsabilità solidale del condominio e del suo amministratore trovava fondamento nella circostanza che i contenitori dei rifiuti erano collocati in luoghi di proprietà condominiale** e che la **mancata identificazione degli autori**

materiali delle violazioni non esentava da responsabilità il condominio ed il suo amministratore.

Questa decisione veniva ricorsa per cassazione, senza incontrare il favore della Corte.

Coperta da giudicato la decisione di merito che rigettava l'impugnazione del condominio, sotto il profilo del difetto di interesse (e della carenza di legittimazione), l'attenzione della Corte si incentra sulla responsabilità dell'amministratore.

Veniva censurata la decisione di prossimità, che aveva riconosciuto **a carico del condominio e del suo amministratore una responsabilità solidale.** Responsabilità che trovava giustificazione nella **violazione degli obblighi di custodia dei contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti,** disattendendo la contestazione della opponente di non avere mai avuto, in relazione ad essi, alcun rapporto diretto con l'ente che curava la raccolta dei rifiuti.

Si contestava, inoltre la determinazione del giudice territoriale che affermava la responsabilità del le ricorrenti in via solidale con l'autore materiale delle violazioni (rimasto ignoto), nonostante la **concreta inesigibilità da parte del condominio e del suo amministratore del dovere di esercitare una vigilanza sul regolare conferimento dei rifiuti** nei contenitori della raccolta differenziata, così trasformando la responsabilità in parola in responsabilità oggettiva a carico della collettività condominiale.

Si contestava, dunque, l'affermazione del tribunale secondo cui il fondamento di tale responsabilità risiede nella **L. n. 689 del 1981, art. 6, che dichiara la responsabilità solidale del proprietario della cosa che è servita o è stata destinata a commettere l'illecito,** atteso che il condominio, cui i contenitori non sono mai stati materialmente assegnati, non può essere considerato proprietario o usufruttuario degli stessi.

La Corte ritiene la fondatezza dei motivi dedotti e, dunque, accoglie il ricorso. Un tanto sulla scorta delle seguenti considerazioni:

- il Tribunale di prima istanza ha affermato la *responsabilità in via solidale* dell'amministratore del condominio per le violazioni contestate sulla base del rilievo che i *contenitori dei rifiuti oggetto delle irregolarità riscontrate dagli operatori risultavano collocati in luoghi di proprietà condominiale*
- *motivazione errata, dice la Cassazione*
- Questa motivazione è errata:
 - perché essa muove dalla premessa che *l'amministratore del condominio sia di fatto responsabile solidalmente degli atti posti in essere dai singoli condomini*
 - conclusione del tutto errata, in quanto **l'amministratore di condominio svolge l'incarico, riconducibile alla figura del mandato (art. 1129, comma 15, c.c.),**
 - **di gestione ed amministrazione dei beni comuni,**
 - oltretutto di **tenuta della contabilità** (art. 1130 c.c.),
 - **solo nell'ambito solo di tali attribuzioni ha la rappresentanza dei condomini verso l'esterno (art. 1131 c.c.).**

Dunque, non solo egli non può essere tenuto solidalmente responsabile degli illeciti commessi dai condomini, ma è solo nell'ambito delle specifiche attribuzioni che la legge gli riconosce, che si ingenera una sua eventuale responsabilità diretta.

Sottolinea la Corte che la questione è assolutamente nuova non rinvenendosi, sul punto, precedenti decisioni: su questa base si legittima la compensazione delle spese di causa.

- **condominio, ricorso per cassazione e fascicolo telematico** -

Una controversia condominiale offre il alle Sezioni Unite **Cassazione civile sez. un., 16/02/2023, n.4835** per dare una risposta ad un quesito del quale sono state investite, con riferimento alle modifiche al sistema processuale conseguenti all'introduzione del processo civile telematico.

L'ordinanza interlocutoria n. 14534-2022 del 9 maggio 2022, evidenziava la particolare rilevanza della questione sottesa al motivo del ricorso principale rimettendo alle Sezioni Unite la decisione, chiedendo di valutare quale incidenza abbia sui principi enunciati nelle sentenze n. 28498 del 2005 e n. 3033 del 2013 l'introduzione del fascicolo telematico del processo e se tale eventuale incidenza non giustifichi l'opportunità di superare anche per i documenti analogici la conclusione secondo cui grava sull'appellante l'onere di produrre o ripristinare in appello i documenti già prodotti in primo grado, subendo egli, altrimenti, le conseguenze della mancata restituzione del fascicolo dell'altra parte.

L'ordinanza interlocutoria ha premesso che la questione delle conseguenze della mancata disponibilità da parte del giudice d'appello dei documenti posti a base della decisione di primo grado è propria delle **sole prove precostituite**, giacché i restanti atti di istruzione sono inseriti nel fascicolo d'ufficio (art. 168, comma 2, c.p.c.). **I documenti, viceversa, sono inseriti in una sezione separata del fascicolo di parte** (art. 74, comma 1, disp. att. c.p.c.), il quale può essere ritirato (secondo le modalità indicate dall'art. 169 c.p.c. - e cioè con autorizzazione del giudice o comunque al momento della rimessione della causa in decisione - e dall'art. 77 disp. att. c.p.c.). Le parti o i loro difensori possono peraltro esaminare i documenti inseriti nei fascicoli delle altre parti e farsene rilasciare copia (art. 76 disp. att. c.p.c.).

I precedenti:

- la sentenza 23 dicembre 2005, n. 28498, in particolare, considerava che, a seguito del processo legislativo di evoluzione dell'appello, lo stesso non rappresenta più, come nel sistema del codice di rito del 1865, il "mezzo" per "passare da uno all'altro esame della causa" e non può quindi limitarsi, al fine di ottenerne la riforma, ad una denuncia generica dell'ingiustizia dei capi appellati della sentenza di primo grado, dovendo piuttosto puntualizzarsi all'interno dei capi di sentenza destinati ad essere confermati o riformati, ma "comunque" sostituiti dalla sentenza di secondo grado. Nel rinnovato contesto sistematico, l'onere probatorio dell'appellante non deve, perciò, essere individuato "con esclusivo e retrospettivo riferimento alla posizione da lui assunta nel giudizio di primo grado, con la conseguenza che se in quel giudizio l'appellante aveva assunto la qualità di convenuto, il suo onere probatorio rimarrebbe integro, anche nella successiva fase di gravame, quanto a tutti i fatti impeditivi o estintivi del diritto fatto valere dall'attore". Al contrario, affermava la sentenza n. 28498 del 2005, *"essendo l'appellante tenuto a fornire la dimostrazione della fondatezza delle singole censure mosse ... l'appello da lui proposto, in mancanza di tale dimostrazione deve essere, in base ai principi, respinto*, con conseguente conferma sostitutiva dei capi di sentenza appellati, quale che sia stata la posizione da lui assunta nella precedente fase processuale". Tale interpretazione doveva esser conciliata con la disciplina che regola il ritiro del fascicolo di parte e con il principio di "acquisizione" delle prove, le Sezioni Unite raccomandarono di non intendere "con eccessiva larghezza" la facoltà offerta dagli artt. 169 c.p.c. e 77 disp. att. c.p.c., in quanto *"la mancata restituzione del fascicolo, in violazione dei doveri di lealtà e di probità sanciti dall'art. 88 c.p.c., potrebbe porre la controparte nell'impossibilità di fornire quelle prove che in precedenza, alla stregua delle risultanze desumibili dal fascicolo avversario, dovevano ritenersi superflue"*. Ciò giustificherebbe la "imposizione, a carico della parte che nel corso del processo chiedi il ritiro del proprio fascicolo, dell'onere di depositare copia dei documenti probatori che in esso siano inseriti", così da "far salva la piena attuazione del principio di acquisizione delle prove".

- la sentenza 8 febbraio 2013, n. 3033, ritenne, di mantenere fermo il principio enunciato nella decisione poco sopra citata, alla luce altresì della fisionomia del giudizio di appello risultante dal sopravvenuto intervento riformatore operato dal D.L. n. 83 del 2012, convertito con modificazioni nella l. n. 134 del 2012, mutamento legislativo che configura l'appello come *"una seconda e solo eventuale fase" del giudizio di merito*, il ruolo dell'appellante sarebbe quello di "parte processualmente attrice, perciò tenuta "ad approntare ogni mezzo processuale posto a sua

disposizione dall'ordinamento (così, dunque e segnatamente, ad avvalersi della facoltà prevista dall'art. 76 disp. att. c.p.c. di ottenere dalla cancelleria copia dei documenti prodotti dalle altre parti) ed indipendentemente dalla, più o meno prevedibile, condotta processuale della controparte, al fine di dimostrare l'ingiustizia o l'invalidità della sentenza impugnata", così gravando sull'appellante (nel caso di inerzia dell'appellato) l'onere di "mettere a disposizione del giudice di appello, il fascicolo dimesso dall'appellato nella fase pregressa perché possa procedere al richiesto riesame anche nei casi in cui lo stesso sia stato in precedenza prodotto dalla controparte, risultata vincitrice in primo grado". Si arriva così, dice la Corte, all'applicazione dei criteri di riparto dell'onere della prova di cui all'art. 2697 c.c., "ma non nella tradizionale ottica sostanziale, bensì sotto il profilo processuale, in virtù del quale è l'appellante, in quanto attore nell'invocata revisio, a dover dimostrare il fondamento della propria domanda, deducendo l'ingiustizia o invalidità della decisione assunta dal primo giudice, onde superare la presunzione di legittimità che l'assiste". La prova, una volta entrata nel processo, vi permane e può essere utilizzata anche dalla parte diversa da quella che l'ha prodotta, secondo al regola della c.d. "immanenza della prova" va inteso con riferimento non al documento materialmente incorporante la prova, bensì all'efficacia spiegata dal mezzo istruttorio, virtualmente a disposizione di ciascuna delle parti, delle quali, tuttavia, quella che ne invochi una diversa valutazione da parte del giudice del grado successivo non è esonerata dall'attivarsi perché lo stesso possa concretamente procedere a richiesto riesame. Di tal che, per quanto riguarda le prove documentali, materializzate nelle produzioni di parte, nei casi in cui il giudice di appello, per l'inerzia della parte interessata e tenuta alla relativa allegazione, non sia stato in grado di riesaminarle, le stesse, ancorché non materialmente più presenti in atti (per la contumacia dell'appellato o per l'insindacabile scelta del medesimo di non più produrle), continuano tuttavia a spiegare la loro efficacia, nel senso loro attribuito nella sentenza emessa dal primo giudice, la cui presunzione di legittimità non risulta superata per fatto ascrivibile all'appellante. Questi, rimasto inerte, pur disponendo di un adeguato mezzo processuale (la richiesta di cui all'art. 76 disp. att. c.p.c.) per prevenire la sopra esposta situazione di carenza documentale, deve, pertanto, considerarsi soccombente, in virtù del principio *actore non probante, reus absolvitur*.

Su queste basi si sono distesi i successivi arresti (in parte difformi e – comunque – molto articolati) che hanno portato a sollecitare l'intervento delle SS.UU., ulteriormente necessario alla luce dell'introduzione del processo telematico (dove, tuttavia, il fascicolo di ufficio rimane): il fascicolo informatico, raccoglie tutti i documenti dimessi nel processo e ciò, suggerisce l'ordinanza di rimessione, dovrebbe portare all'**accantonamento della distinzione tra il fascicolo d'ufficio e il fascicolo di parte presente nelle norme del codice di rito e delle sue disposizioni di attuazione, neppure essendo contemplata la possibilità di ritiro** delle produzioni documentali, le quali vengono, pertanto, telematicamente apprese dal giudice di appello con l'acquisizione dell'unico fascicolo e indipendentemente dal comportamento processuale dell'appellato.

Dopo un lungo percorso argomentativo, la Corte arriva ad affermare i seguenti principi di diritto, sulla premessa che

- non deve necessariamente pervenirsi ad affermare della necessaria abrogazione **tacita della distinzione codicistica tra fascicolo d'ufficio e fascicolo di parte**

- vanno sempre tenuti presenti "i principi costituzionali del **giusto processo** e della sua **ragionevole durata**, i quali implicano che le prove acquisite al processo lo siano in via definitiva e non debbono essere "disperse": si tratta di regola che deve valere anche per i documenti, secondo il canone generale della "non dispersione della prova".

E, dunque:

- il principio di "**non dispersione** (o di acquisizione) della prova", operante anche per i **documenti** - prodotti sia con modalità telematiche che in formato cartaceo -, comporta che il **fatto storico in essi rappresentato si ha per dimostrato** nel processo, costituendo fonte di

conoscenza per il giudice e spiegando un'efficacia che non si esaurisce nel singolo grado di giudizio, né può dipendere dalle successive scelte difensive della parte che li abbia inizialmente offerti in comunicazione

- il **giudice d'appello ha il potere-dovere di esaminare un documento ritualmente prodotto in primo grado** nel caso in cui la parte interessata ne faccia specificata istanza nei propri scritti difensivi, mediante richiamo di esso nella parte argomentativa dei motivi formulati o delle domande ed eccezioni riproposte, illustrando le ragioni, trascurate dal primo giudice, per le quali il contenuto del documento acquisito giustifichi le rispettive deduzioni
- affinché il giudice di appello possa procedere all'autonomo e diretto esame del **documento già prodotto in formato cartaceo** nel giudizio di primo grado, onde dare risposta ai motivi di impugnazione o alle domande ed eccezioni riproposte su di esso fondati, il documento può essere sottoposto alla sua attenzione, **ove non più disponibile** nel fascicolo della parte che lo aveva offerto in comunicazione (perché ritirato e non restituito, o perché questa è rimasta contumace in secondo grado), mediante **deposito della copia rilasciata alle altre parti a norma dell'art. 76 disp. att. c.p.c.** Il giudice di appello può inoltre porre a fondamento della propria decisione il documento prodotto in formato cartaceo non rinvenibile nei fascicoli di parte apprezzandone il **contenuto che sia trascritto o indicato nella decisione impugnata, o in altro provvedimento o atto del processo**, ovvero, se lo ritiene necessario, può **ordinare alla parte interessata di produrre, in copia o in originale, determinati documenti** acquisiti in primo grado
- allorché la parte abbia ottemperato all'onere processuale di compiere nell'atto di appello o nella comparsa di costituzione una **puntuale allegazione del fatto rappresentato dal documento cartaceo prodotto in primo grado**, del quale invochi il riesame in sede di gravame, e la **controparte neppure abbia provveduto ad offrire in comunicazione** lo stesso nel giudizio di secondo grado, sarà quest'ultima **a subire le conseguenze di tale comportamento processuale**, potendo il giudice, il quale ha comunque il dovere di ricomporre il contenuto di una rappresentazione già stabilmente acquisita al processo, **ritenere provato il fatto storico rappresentato dal documento** nei termini specificamente allegati nell'atto difensivo.

- ancora sull' art. 1117 c.c., in particolare sulla presunzione di condominialità del cavedio -

Ribadisce principi noti e consolidati **Cassazione civile sez. II, 16/02/2023, n. 4865**

I giudici di legittimità censurano la decisione della Corte territoriale, la quale afferma che ambo le parti avevano "fatto pacificamente riferimento per fondarvi i rispettivi diritti" ad un atto del 1966, del quale ambedue avevano prodotto la nota di trascrizione: ciò – secondo il giudice del merito – poteva consentire di ritenere assolta, attraverso l'interpretazione del predetto atto, la prova della proprietà esclusiva del cavedio.

Considerazione che la Cassazione non condivide, rilevando che la regola di **attribuzione** (espressione ben più corretta e pertinente di quella di "presunzione") **della proprietà** prevista dall'art. 1117 c.c. per i beni ivi elencati, tra cui rientrano anche i cortili, può esser **vinta** soltanto mediante la prova certa:

- (1) che il **bene non sia mai stato di proprietà comune**, da fornire a cura del soggetto interessato mediante la produzione di un titolo anteriore all'insorgenza del condominio;
- (2) ovvero che lo stesso sia stato **acquistato per usucapione**.

In relazione al conseguente problema del **rapporto tra proprietà individuale e proprietà condominiale** vige la regola secondo la quale

(1) in tema di condominio negli edifici, per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall'**art. 1117 c.c. non** è necessario che il condominio dimostri con il **rigore richiesto per la rivendicazione** la comproprietà del medesimo,

(2) per **presumerne** la natura condominiale, è sufficiente che esso abbia **l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo** e cioè sia **collegato**, (2.1.) **strumentalmente**, (2.2.) **materialmente** (2.3.) **funzionalmente** con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini, in rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condomino che ne affermi la proprietà esclusiva darne la prova" (a conforto si invoca Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 20593 del 07/08/2018, Rv. 650001; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11195 del 07/05/2010, Rv. 613094)

(3) nell'ambito del predetto rapporto, **nessun rilievo** assume la circostanza che un determinato spazio, comunque condominiale in funzione della sua natura e destinazione di fatto, **non sia stato indicato nel regolamento dell'ente di gestione**, ciò in quanto "la **presunzione legale** di condominalità stabilita per i beni elencati nell'art. 1117 c.c., la cui elencazione non è tassativa, deriva sia dall'**attitudine oggettiva** del bene al godimento comune sia dalla **concreta destinazione** di esso al servizio comune, con la conseguenza che, per **vincere** tale presunzione, il soggetto che ne rivendichi la proprietà esclusiva ha l'onere di fornire la prova di tale diritto; a tal fine, è necessario

- un **titolo d'acquisto** dal quale si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione del bene,
- **non** sono determinanti
 - le risultanze del **regolamento di condominio**,
 - l'**inclusione del bene nelle tabelle millesimali** come proprietà esclusiva di un singolo condomino" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5633 del 18/04/2002, Rv. 553833; cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8152 del 15/06/2001, Rv. 547520, che esclude la natura decisiva dei dati catastali, dotati di mera valenza indiziaria).

Nello specifico del **cavedio**, osserva la Corte, non vi è dubbio sul fatto che esso rientri nel novero dei beni comuni di cui all'art. 1117 c.c., posto l'ulteriore principio, che pure merita di essere ribadito, secondo cui "il **cavedio -talora denominato chiostrina, vanella o pozzo luce -** è un cortile di piccole dimensioni, circoscritto dai muri perimetrali e dalle fondamenta dell'edificio comune, destinato **prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari** (quali ad esempio bagni, disimpegno, servizi), e perciò sottoposto al **medesimo regime giuridico del cortile**, espressamente contemplato dall'art. 1117, n. 1 c.c. tra i beni comuni, salvo specifico titolo contrario" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4350 del 07/04/2000, Rv. 535405; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 17556 del 01/08/2014, Rv. 631830). **Non rileva, a contrario, il fatto che al cortile, o cavedio, si possa accedere solo tramite una proprietà individuale** (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 23316 del 23/10/2020, Rv. 659381), poiché ai fini dell'esclusione della regola attributiva della proprietà di cui all'art. 1117 c.c. occorre la prova che la res, per le sue caratteristiche strutturali, risulti **destinata al servizio esclusivo** di una o più unità immobiliari (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24189 del 08/09/2021, Rv. 662169).

- **sul c.d. beneficio di escussione in favore dei "condomini virtuosi": la preventiva escussione del moroso è condizione dell'azione esecutiva nei confronti del condomino non moroso** -

Di solidarietà sussidiaria si occupa, peraltro in modo sistemico, **Cassazione civile sez. II, 17/02/2023, n. 5043**. Due condomini proponevano opposizione ai precetti loro notificati, **preliminarmente deducendo la violazione dell'art. 63 comma 2 disp. att. c.c., per avere l'intimante, in base ai titoli esecutivi giudiziali formati contro il condominio, notificato gli atti di precetto nei confronti dei singoli condomini in regola con i pagamenti pro quota dovuti, senza la preventiva escussione dei condomini morosi.**

Il Giudice di Pace aveva rigettato le opposizioni rilevando la qualità di condomini morosi degli opposenti.

Il Tribunale evidenziava che "nella presente controversia non è in questione l'esistenza del credito dell'intimante nei confronti del Condominio, come accertato nei titoli giudiziali sopra menzionati, ma si discute dell'esigibilità di quel credito nei confronti dei singoli condomini".

Andando di diverso avviso (e, comunque, all'esito di altro approfondimento istruttorio) il secondo giudice accertava che gli opposenti erano "*in regola con i pagamenti pro quota dovuti anche in relazione ai titoli esecutivi posti a fondamento dei precetti opposti*".

In applicazione dell'art. 63 comma 2 disp. att. c.c., non risultava quindi data prova dalla creditrice intimante di aver proceduto alla preventiva escussione dei condomini morosi, sicché la stessa non aveva diritto di procedere ad esecuzione forzata nei confronti dei condomini (opponenti) in regola con i pagamenti.

Veniva denunciata in Cassazione la "**violazione e/o falsa applicazione della violazione dell'art. 63, I e II comma disp. att. c.c.**". La ricorrente (creditrice del condominio, che aveva visto accolta l'opposizione dei condomini intimati), precisando che essa aveva agito solo a seguito della conclamata inadempienza e insolvenza del Condominio ed in forza dell'ordinanza del Tribunale d

Nel dichiarare l'infondatezza del motivo la corte distende una sistemica disamina sull'effettiva applicazione dell'art. 63 disp.att. e del problema responsabilità solidale o parziaria, peraltro (dopo il noto arresto a Sezioni Unite, di cui a breve si dirà, mai affrontato in questi termini dopo l'entrata in vigore della riforma).

La base di partenza del ragionamento ermeneutico si sostanzia nell'affermazione della corretta applicazione, da parte del giudice del merito del disposto dell'art. 63 disp. att. c.c.,

- l'art. 63, comma 1, dispone che l'amministratore "e' tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi",
- il comma 2 stabilisce che "(i) creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini".

In forza di queste disposizioni prima di agire verso i condomini virtuoso, per un debito dei morosi, il creditore del condominio deve provare di aver agito verso gli inadempienti: *è dunque prescritto dalla legge che l'obbligo di pagamento delle quote dovute dai morosi, posto in capo ai condomini in regola nella contribuzione alle spese, è subordinato alla preventiva escussione di questi ultimi, sicché l'obbligo sussidiario di garanzia del condomino solvente risulta limitato in proporzione alla rispettiva quota del moroso.*

Quella dei condomini "virtuosi" in favore del terzo che sia rimasto creditore (per non avergli l'amministratore versato l'importo necessario a soddisfarne le pretese), posto dall'art. 63, comma 2, disp. att., c.c. è **un'obbligazione sussidiaria ed eventuale, favorita dal beneficium excussionis, avente ad oggetto non l'intera prestazione imputabile al condominio** (come – di contro – si riteneva prima della c.d. sentenza Corona, intervenuta – a sua volta – prima della novella del 2012), **quanto unicamente le somme dovute dai morosi**.

La novella – avvisa la Corte – non ha portato al superamento della ricostruzione operata da Cass., sez. un., 8 aprile 2008, n. 9148, nel senso che, in riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi la responsabilità diretta dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote.

Ferma – dunque – la regola della "parziarietà" dopo la L. n. 220 del 2012, ad essa si associa ed aggiunge il **debito sussidiario di garanzia del condomino solvente**, subordinato alla **preventiva escussione del moroso** e pur sempre limitato alla **rispettiva quota di quest'ultimo**, e non invece riferibile all'intero debito verso il terzo creditore.

Questa, dunque, la progressione operativa:

- parziarietà
- preventivo beneficio di escussione del moroso
- successiva garanzia sussidiaria, del “virtuoso” per la sola quota dovuta dal moroso

In che cosa consiste, dunque, **la morosità**: è "condomino moroso" il partecipante che non abbia versato all'amministratore **la sua quota di contribuzione alla spesa necessaria per il pagamento di quel creditore**, mentre è "obbligato in regola con i pagamenti" il condomino che abbia adempiuto al pagamento della propria quota afferente alle medesime spese nelle mani dell'amministratore. Sembrerebbe, dunque, che morosità ed adempimento non fossero considerati in via generale, ma solo con riferimento alla **singola spesa distintamente individuata**.

Bene, accertare se un condominio (all' interno della cornice così definita) possa considerarsi moroso oppure no è accertamento di fatto, insindacabile in sede di legittimità.

Dal punto di vista operativo dell'azione esecutiva intrapresa per la riscossione coattiva:

- il creditore deve preliminarmente agire nei confronti dei condomini **morosi**
- potrà poi (in caso di inadempimento del debitore principale) **convenire uno o più dei singoli condomini**,
- la condizione di morosità del condomino convenuto dal creditore, poiché incide sul diritto del terzo, deve sussistere, tanto al momento **dell'introduzione** del giudizio, quanto momento in cui la lite viene **decisa**.
- secondo il canone della parziarietà, dunque, il creditore – terzo, oltrechè nei confronti del moroso, può agire nei confronti dei condomini che siano in regola con i pagamenti,
- facendo precedere l'azione verso i virtuosi dalla preventiva escussione del debitore moroso

Può – quindi- ben dirsi che l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., introduce **un'obbligazione legale di garanzia di ogni condomino per le quote non sue, che si innerva in una situazione assimilabile a quella del fideiussore, sia pure ex lege**, perché il condomino solvente

a) garantisce l'adempimento del contributo imposto al moroso, ovvero un **debito altrui**,

b) mentre verso (a) l'amministratore, in via diretta e (b) verso il creditore, in via indiretta risponde **soltanto per la quota di debito proporzionata al valore della sua porzione**, ed invece garante per le quote dei condomini inadempienti (secondo la solitaria caratura millesimale)

c) questa “garanzia” è **bilanciata** dal beneficio di escussione previsto dal secondo comma dell'art. 63 disp. att. che si traduce:

c.1. non solo nell' onere per il creditore di **chiedere in primo luogo l'adempimento dei morosi (c.d. beneficio d'ordine)**,

c.2. nella quanto la più gravosa condizione di **escutere preventivamente** il patrimonio degli stessi partecipanti inadempienti (c.d. **beneficium excussionis**).

Secondo la Corte, dunque, deve esservi una preventiva attività esecutiva che vada a direttamente colpire il patrimonio del moroso, ciò perché si richiede, non solo la concerta attivazione, ma **l'esaurimento effettivo della procedura esecutiva** individuale in danno del condomino moroso, prima di potere pretendere l'eventuale residuo insoddisfatto al condomino in regola. Ciò comporta:

- il dovere del terzo di iniziare le azioni contro il moroso,
- di continuarle con diligenza e buona fede.

Dal punto di vista operativo, il creditore del condominio deve dapprima **agire** contro i partecipanti che siano in ritardo nei pagamenti delle spese per ottenere la condanna, ovvero **munirsi di un titolo esecutivo** che permetta di dar corso all'espropriazione dei beni di quello; deve, inoltre, compiere ogni **atto cautelare** contro i beni stessi, per salvaguardarne l'indisponibilità durante il giudizio diretto alla condanna.

- è, quindi, onere del terzo creditore quello di **provare l'insufficienza totale o parziale del patrimonio del condomino moroso preventivamente escusso**,

- l'eccezione del beneficio di escussione rileva
 - **se in concreto sussistano beni da sottoporre ad esecuzione** al momento della scadenza del credito,
 - se una tale esecuzione sia altresì giuridicamente possibile, ipotesi - ammonisce la Corte - che non si riscontra, ad esempio, in caso di condomino moroso assoggettato a liquidazione giudiziale, evento che per definizione esclude la sussistenza di beni da poter sottoporre ad esecuzione individuale (arg. da Cass. Sez. Unite, 16/12/2020, n. 28709)
- il **condomino in regola**, convenuto in giudizio dal terzo per il pagamento del restante credito condominiale (vi è – quindi- azione diretta verso il “virtuoso”), può paralizzare, in via di eccezione, l'azione del creditore, con l'**opporre** utilmente il **beneficio della preventiva escussione** del patrimonio del condomino moroso, **senza dover perciò necessariamente chiamare in causa quest'ultimo**. Di tal che, la disposizione sul beneficio d'escussione spettante al condomino in regola. Beneficio di escussione ha una rilevanza anche meritale

Ciò significa che il beneficio di escussione opponibile dal virtuoso non ha efficacia solo limitatamente alla fase esecutiva.

Un obiter (perché non materia devoluta alla Corte) conferma che la sentenza recante condanna del condominio per un credito vantato da chi abbia contratto con l'amministratore equivale a sentenza di condanna e quindi a titolo esecutivo nei confronti di tutti i condomini, (Cass. Sez. 2, 14/10/2004, n. 20304; Cass. Sez. 3, 29/09/2017, n. 22856; Cass. Sez. 3, 27/06/2022, n. 20590).

Dopo la riforma questa regola subisce un contemperamento, meglio un riposizionamento:

- a. "conseguita nel processo la **condanna dell'amministratore**, quale rappresentante dei condomini, il creditore può procedere all'**esecuzione individualmente** nei confronti dei singoli",
- b. con il temperamento della prescrizione che **fa divieto ai creditori di agire nei confronti degli obbligati in regola coi pagamenti se non dopo** aver preventivamente escusso i condomini morosi, divieto che si è inteso, peraltro, nel senso che tale beneficio d'escussione sia efficace non soltanto come limite alla fase esecutiva, quanto impeditivo già dell'azione di condanna in sede di cognizione.

Due ulteriori precisazioni:

- a. il condomino in regola coi pagamenti, al quale sia **intimato precetto** da un creditore sulla base del **titolo esecutivo giudiziale formatosi nei confronti del condominio**, ben può proporre **opposizione ex art. 615 c.p.c.** per fare valere il beneficio di preventiva escussione dei condomini morosi, a norma dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., ciò attenendo ad una condizione dell'azione esecutiva nei confronti del condomino non moroso, e, quindi, al diritto del creditore di agire esecutivamente ai danni di quest'ultimo (cfr. Cass. Sez. 3, 15/07/2005, n. 15036; Cass. Sez. 3, 14/11/2011, n. 23749; Cass. Sez. 3, 25/10/1978, n. 4867)

b. si evidenzia una concorrenza di azioni:

- b.1. il terzo creditore può portare per l'intero debito nei confronti dell'amministratore,
- b.2. le distinte azioni, nei limiti della rispettiva quota, esperibili verso i singoli condomini, che sono regolate nei primi due commi dell'art. 63 disp. att. c.c. e presidiate dal meccanismo di beneficio di escussione in favore di coloro che siano in regola coi pagamenti.

La sentenza lascia sullo sfondo – non affrontando funditus la questione, il problema della c.d. doppia parziarietà, anche se (a mio parere) il fatto che si richiamino i primi due commi dell'art. 63 disp. att. e che si parli di fideiussione ex lege, sembrerebbe escludere che -attraverso tale meccanismo – possa restare insoluta la quota del moroso: quindi, i virtuosi rispondono per l'intera quota del moroso (salvo regresso interno del solvens, nei confronti degli altri virtuosi non escussi). Ma, ripeto, si tratta di personale interpretazione che la sentenza non consacra.

Questo, dunque, il principio di diritto:

il condomino in regola coi pagamenti, al quale sia intimato precetto da un creditore sulla base di un titolo esecutivo giudiziale formatosi nei confronti del condominio, può proporre opposizione a norma dell'art. 615 c.p.c. (ricordo che con questo rimedio si contesta il diritto di parte istante a procedere ad esecuzione) **per far valere il beneficio di preventiva escussione dei condomini morosi che condiziona l'obbligo sussidiario di garanzia di cui all'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., cioè attenendo ad una condizione dell'azione esecutiva nei confronti del condomino non moroso, e, quindi, al diritto del creditore di agire esecutivamente ai danni di quest'ultimo.**

- ancora sulla definizione delle tabelle millesimali, convocazione dell'assemblea e (non) obbligo di trasmissione dei documenti oggetto di delibera; sulle spese di pulizia delle scale -

Di particolare interesse pratico il decisum di **Cassazione civile sez. II, 17/02/2023, n.5068**

Due coniugi in regime di comunione dei beni e comproprietari "pro indiviso" di un appartamento ubicato al primo piano del compendio condominiale impugnavano la delibera dell'assemblea, con riferimento ai punti che riguardavano *l'approvazione delle tabelle millesimali* e, per l'effetto, convenivano, dinanzi al tribunale il condominio e gli altri condomini per sentir dichiarare - previa sospensione della sua esecutività - *la nullità e/o illegittimità di detta delibera per mancanza del "quorum" deliberativo, oltre che per vizio di eccesso e/o sviamento di potere.*

Accogliendo le difese dei convenuti l'adito tribunale respingeva integralmente la suddetta domanda.

La Corte di appello accoglieva parzialmente il gravame limitatamente alla rideterminazione delle spese liquidate con l'impugnata decisione di primo grado, ma lo rigettava integralmente con riferimento ai sei proposti motivi di merito, disponendo la compensazione parziale delle spese del grado di appello. La Corte rilevava, l'infondatezza di tutte le eccezioni pregiudiziali e, con riguardo al merito:

- quanto al primo motivo, che gli appellati avevano idoneamente e specificamente contestato le pretese avverse quali convenuti nel giudizio di primo grado;

- quanto al secondo motivo, che:

a) per un verso, la delibera impugnata, relativa all'impugnazione dell'approvazione delle tabelle millesimali, era stata *legittimamente adottata con la **maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, non occorrendo la necessaria approvazione all'unanimità*** e non assumendo alcuna rilevanza la mancanza di un regolamento condominiale;

b) per altro verso, che non vi era stata violazione dell'obbligo di ***adeguata informazione da parte del condominio, poiché gli appellanti avevano avuto contezza degli atti allegati alle tabelle da approvare, essendo comunque stati loro trasmessi il giorno precedente alla data della prima convocazione e non risultando previsto un termine apposito in proposito, osservandosi, altresì, che l'avviso di convocazione dell'assemblea, ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c., è fissato in almeno cinque giorni della suddetta data;***

c) che, con riferimento al computo del ***lastrico solare***, era risultato che esso apparteneva in proprietà esclusiva ad un condomino, essendo così rimasta *superata la presunzione di bene comune di cui all'art. 1117 c.c.*;

d) che corretta si sarebbe dovuta ritenere l'esclusione di altro condomino dalla tabella "B" sulla ripartizione delle ***spese di pulizia e manutenzione*** delle scale, in virtù della considerazione che lo stesso era proprietario del piano terra e di quello interrato, *senza alcun accesso alle scale condominiali, delle quali, quindi, non usufruiva in concreto.*

Il ricorso veniva rigettato sulla base delle argomentazioni che si passano ad esaminare.

***1) Per quel che concerne la "completezza" e l'adeguata (tempestiva) informazione: non è previsto dalla legge alcun obbligo di allegazione all'avviso di convocazione dei documenti cui si riferisce l'ordine del giorno, essendo solo necessario**

- che in quest'ultimo siano **indicati specificamente i punti e le materie sulle quali l'assemblea condominiale, tempestivamente indetta** (ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c.), **dovrà deliberare,**
- fatto salvo il **diritto dei condomini interessati di chiedere all'amministratore** - a loro cura e spese - copia di detti documenti nell'**intervallo temporale (ancorché minimo)** che intercorre tra la ricezione dell'indicato avviso e la data fissata per la celebrazione dell'assemblea
- nella fattispecie, poi, le tabelle millesimali, oggetto di eventuale revisione, erano state comunicate con congruo anticipo rispetto al giorno di svolgimento dell'assemblea stessa e dovendosi considerare irrilevante che gli altri documenti richiesti fossero stati messi a disposizione dei ricorrenti solo qualche giorno prima, non comportando ciò alcuna conseguenza sulla validità della conseguente deliberazione assembleare).

In termini più generali, si ribadisce (v. Cass. n. 21966/2017 e Cass. n. 15587/2018, ord.)

a. l'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla **finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi** da esaminare, in modo da consentire loro di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione (v., anche, Cass. n. 25693/2018, citata nella motivazione dell'impugnata sentenza).

b. la "ratio" dell'avviso di convocazione, al fine di soddisfare adeguatamente il diritto d'informazione dei condomini circa l'oggetto della delibera non è necessario - non emergendo un tale specifico obbligo nemmeno dall'esplicito testo dell'art. 66 disp. att. c.c., comma 3 - allegare all'avviso tutta la documentazione cui si riferiscono i punti all'ordine del giorno, posto che per assolvere agli oneri di specificità e chiarezza dello stesso e soddisfare il diritto d'informazione dei condomini è **sufficiente l'indicazione della materia** su cui deve vertere la discussione e la votazione, mentre - come già posto in risalto - è onere del condomino interessato, ove intenda avere a disposizione i dati specifici e la documentazione relativa alla materia su cui decidere, attivarsi per visionarla presso l'amministratore stesso ed eventualmente farsene rilasciare copia a proprie spese.

*2) Per quel che riguarda la **deliberazione assunta in punto** approvazione delle tabelle millesimali, meglio **ripartizione delle spese di pulizia ed illuminazione delle scale (cosa diversa dalla spesa per manutenzione e ricostruzione)** : si contestava il dichiarato esonero, in favore del condomino (proprietario delle unità immobiliari site al piano terra e al piano interrato), dal pagamento dei contributi condominiali relativi alle spese per l'utilizzo della scala (non essendo state inserite, al riguardo, le sue proprietà nelle tabelle millesimali di riparto degli oneri condominiali), la Corte dà continuità al proprio ammaestramento consolidato, secondo il quale (v., per tutte, Cass. n. 8657/1996 e Cass. n. 432/2007),

- in tema di condominio negli edifici, la ripartizione della spesa per **la pulizia delle scale** va effettuata in base al **criterio proporzionale dell'altezza dal suolo di ciascun piano o porzione di piano a cui esse servono,** in applicazione analogica, "in parte qua", dell'art. 1124 c.c., il quale segue, con riferimento al suddetto criterio, il principio generale posto dall'art. 1123 c.c., comma 2, della ripartizione della spesa **in proporzione all'uso del bene** e trova la propria "ratio" nella considerazione di fatto che *i proprietari dei piani alti logorano le scale in misura maggiore rispetto ai proprietari dei piani bassi*, con la conseguenza che i proprietari dei piani terreni o seminterrati - come nel caso di specie - possono essere anche esonerati dalla compartecipazione ai relativi contributi condominiali, quando - per le condizioni oggettive dei luoghi - essi non fruiscono in concreto dell'inerente servizio.
- in tema di ripartizione di oneri condominiali, **le spese (per l'illuminazione e) la pulizia delle scale non configurano spese per la conservazione delle parti comuni,** tendenti cioè a preservare l'integrità e a mantenere il valore capitale delle cose (art. 1123 c.c., comma 1, e

art. 1124 c.c., comma 1), bensì spese utili a permettere ai condomini un più confortevole uso o godimento delle cose comuni e di quelle proprie; con la conseguenza che ad esse i condomini sono tenuti a contribuire, non già in base ai valori millesimali di comproprietà, ma sulla scorta dell'uso che ciascuno di essi può fare delle parti comuni (scale) in questione, secondo il criterio fissato dall'art. 1123 c.c., comma 2.

- condominio, lavori nel terrapieno e realizzazione di un'autorimessa solitaria; azione giudiziale del singolo condomino e presunzione di condominialità: in particolare, "suolo su cui sorge l'edificio" e 1117 c.c. -

Dci utilizzo segregativo delle parti comuni si occupa **Cassazione civile sez. II, 17/02/2023, n.5104**. Il fatto: la Corte di Appello confermò la decisione di primo grado che aveva respinto la domanda proposta dall'attrice (ricorrente) proprietaria di un'unità abitativa sita nel condominio, diretta a far dichiarare l'illegittimità, con conseguente condanna al ripristino dello stato dei luoghi, dell'opera intrapresa dai proprietari dell'appartamento sito al primo piano dello stabile, per *la realizzazione, previo sbancamento di un terrapieno costituente area di sedime dell'edificio condominiale, di una autorimessa*.

Secondo la Corte di prossimità, *trovandosi il terrapieno interessato dai lavori, sottostante il terrazzo a livello di proprietà dei convenuti, come risultava dal prospetto planimetrico allegato al progetto dell'opera, al di fuori dei muri perimetrali del fabbricato, esso non poteva considerarsi, contrariamente a quanto dedotto dalle appellanti, di proprietà condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c., ma era da ritenersi, a mente dell'art. 840 stesso codice, di proprietà dei convenuti, che avevano acquistato sia il giardino pavimentato retrostante che il terrazzo a livello*.

Non poteva, dunque, operare la presunzione di condominialità posta dall'art. 1117 c.c., comma 1, n. 1 con riguardo al "suolo in cui sorge l'edificio", atteso che esso si identifica con la superficie su cui insiste lo stabile, cioè con l'area delimitata orizzontalmente dalle proiezioni delle mura perimetrali, su cui poggia il pavimento del piano più basso.

Queste le ragioni in diritto in forza delle quali il ricorso è rigettato, in quanto inammissibile ed infondato.

A) per quel che riguarda la presunzione di condominialità del suolo

Si parte dal rilievo, **in fatto**, secondo il quale la sentenza impugnata ha escluso la proprietà condominiale del terrapieno oggetto dei lavori intrapresi dai convenuti sulla base della considerazione di fatto che *la relativa porzione di terreno si trovava al di fuori dei muri perimetrali del fabbricato e che essa non assolveva ad alcuna funzione di contenimento o sostegno dell'edificio*. Ha altresì aggiunto che la titolarità esclusiva di tale area in favore dei convenuti trovava conferma nella sua *sostanziale continuità fisico-spaziale con il sottosuolo del giardino pavimentato retrostante, da loro acquistato e, pacificamente, non facente parte del condominio*.

Ciò determina, in diritto, l'affermazione (ribadita) che **la presunzione posta dall'art. 1117 c.c., n. 1, opera con riguardo al " suolo su cui sorge l'edificio "**, locuzione che identifica, secondo la giurisprudenza di questa Corte, **la superficie a livello del piano di campagna e, immediatamente, la zona sottostante il fabbricato**, ossia tutta quella porzione del terreno su cui esso poggia (Cass. n. 29925 del 2019; Cass. n. 8119 del 2004; Cass. n. 18091 del 2002).

Dunque, tale presunzione **non opera nel caso in cui la cosa di cui si discute si trovi al di fuori del perimetro dell'edificio**.

Non rileva, in contrario, il rilievo in forza del quale per la qualificazione dell'area come ricompresa nella nozione presuntiva posta dall'art. 1117 c.c., occorre avere riguardo *all'area in cui insiste il fabbricato condominiale nel suo insieme di componenti*, siano esse porzioni comuni ovvero di proprietà individuale, comprese le parti di mura che, sebbene perimetrali, appartengano ad un solo condominio, per titolo o per la loro specifica destinazione a sostenere una sola unità abitativa o una parte di essa (Cass. 4430 del 2012). Alla condivisione di tale ricostruzione (considerazione

complessiva dell'area su cui insiste il fabbricato) si oppone l'accertamento di fatto (e, come tale, insindacabile in sede di legittimità) svolto dal giudice distrettuale, laddove ha affermato che il terrapieno in questione non solo era esterno all'edificio ma non svolgeva alcuna funzione di sostegno o contenimento dello stesso. La presunzione c.d. di condominialità con riguardo al suolo dell'edificio opera infatti **unicamente in relazione alla proiezione delle sue mura perimetrali, non** anche con riferimento alla **proiezione verticale delle sue componenti esterne**, quali possono considerarsi i balconi.

B) per quel che riguarda la violazione del canone del pari uso

Veniva denunciata la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102,1117 c.c., art. 1120 c.c., comma 2, e art. 1138 c.c. con riguardo alla statuizione di merito che ha ritenuto *legittima l'apertura della porta di accesso del garage sul muro condominiale, omettendo di considerare che esso fungeva altresì da contenimento del terrapieno e, quindi, sottraeva un bene comune alla sua funzione*: adducendosi, in pratica, l'impedimento al **pari uso**.

Correttamente, rileva la Cassazione, la Corte ha ritenuto esclusa la violazione della disposizione di cui all'art. 1102 c.c. sulla base del rilievo, del tutto conforme alla giurisprudenza di legittimità, secondo la quale **la nozione di pari uso della cosa comune non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo del bene, ma consente a ciascun partecipante alla comunione di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione**.

L'unico limite che è effettivamente invocabile è quello che vieta quella che viene definita come "innovazione solitaria" se essa pregiudica le facoltà di godimento degli altri condomini.

In concreto, osserva la Corte, tale limite deve ritenersi pienamente osservato, in quanto *l'installazione nel muro condominiale della porta di accesso del garage da parte dei convenuti non precludeva affatto il diritto degli altri condomini di continuare a servirsi del muro stesso*, come in precedenza. Superfluo rilevare che un tale accertamento integra giudizio di fatto, di competenza esclusiva del giudice di merito, che non è sindacabile in sede di legittimità e che, nella premessa interpretativa della norma da cui si sviluppa, non è stato oggetto di censura da parte dei ricorrenti.

Nè, dice la Corte, può esser invocata la violazione degli artt. 1102,1117 ter e quater c.c. e art. 1120 c.c., u.c. in ragione del convincimento assunto dal giudice del merito, secondo il quale l'apertura della porta di ingresso del garage da parte dei convenuti non era lesiva del **decoro architettonico dell'edificio**, andando così di contrario avviso alla consulenza tecnica d'ufficio, che aveva dato atto che tale opera aveva alterato il prospetto del fabbricato eliminando un preciso segno architettonico tracciato dal progettista.

Anche in questo caso (ribadito che si tratta di apprezzamento di fatto, precluso in sede di legittimità) va condiviso, dice la Cassazione, il convincimento manifestato dai giudici del merito, secondo il quale l'innovazione posta in essere dai convenuti era *intervenuta in una zona anonima della facciata, non particolarmente visibile dello stabile, posta in zona defilata*, e che essa non aveva prodotto **alcuna alterazione delle linee originarie** del piano terra anche per l'inserimento di una cornice e tre gradini in perfetta *coerenza simmetrica e costruttiva* con il vicino portone di ingresso del palazzo, con effetto estetico di complessiva armonia che rende l'impatto visivo del cancello di accesso alla autorimessa quasi non percepibile.

- **opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali ed eccezione di inadempimento: non c'è (come avviene per il contratto di appalto) rapporto sinallagmatico tra condomino e condominio** -

Della distinzione tra contratto di appalto tra condominio e condomini ed obbligo del singolo condomino di corrispondere il corrispettivo dovuto all'impresa, a lui attribuibile "pro quota", si occupa **Cassazione civile sez. II, 17/02/2023, n.5110**

Il fatto: il Tribunale ha respinto l'appello proposto dal ricorrente contro la sentenza del Giudice di pace, che aveva rigettato l'opposizione del condomino poi ricorrente al decreto ingiuntivo intimatogli dal condominio per la riscossione di contributi condominiali approvati e ripartiti dall'assemblea in sede di preventivo e consuntivo .

L'originario opponente aveva dedotto che la quota delle spese ingiunte era relativa ai lavori di *manutenzione straordinaria della facciata del fabbricato*, assumendo tale corrispettivo non esser da lui dovuto, *non essendo stati compiutamente eseguiti dall'appaltatore incaricato i relativi lavori al piano terreno*, che affaccia sul cortile di sua esclusiva proprietà. Rilevava il tribunale non esser contestate le deliberazioni assembleari, sulle quali fondava l'ingiunzione di pagamento, e che l'opposizione si era perciò esaurita nella **formulazione di una inammissibile eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c. da parte del condomino nei confronti del condominio**, a fronte del difetto di un rapporto sinallagmatico tra condominio e condomino rispetto al pagamento delle spese condominiali.

Tale ricostruzione è condivisa dal giudice di legittimità il quale rigetta il ricorso (ritenuto inammissibile) sulla scorta di questa progressione argomentativa.

- Secondo Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839, nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, *il giudice può sindacare sia la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via d'azione*, mediante apposita **domanda riconvenzionale** di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137 c.c., comma 2, nel termine perentorio ivi previsto, e **non in via di eccezione**;
- ciò determina l'inammissibilità dell'eccezione con la quale l'opponente, come nel caso in esame, deduca di non essere tenuto a contribuire alle spese di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio, non avendo l'appaltatore incaricato dal condominio correttamente eseguito le opere;
- inoltre è ammaestramento assolutamente consolidato l'orientamento giurisprudenziale secondo in tema di **spese per la conservazione delle parti comuni**, l'obbligo del singolo partecipante di sostenere le spese condominiali, da un lato, e **le vicende debitorie del condominio verso i suoi appaltatori o fornitori**, dall'altro, restano **del tutto indipendenti**, il primo fondando sulle norme che regolano il regime di contribuzione alle spese per le cose comuni (artt. 1118 e 1123 c.c. e ss.), le seconde trovando causa nel rapporto contrattuale col terzo, approvato dall'assemblea e concluso dall'amministratore in rappresentanza dei partecipanti al condominio (Cass. Sez. 2, 20/04/2021, n. 10371; Cass. Sez. 2, 29/01/2013, n. 2049).

Se ne deve dedurre che **il singolo condomino non è dunque titolare, nei confronti del condominio, di un diritto di natura sinallagmatica relativo alla corretta esecuzione dei lavori di manutenzione del fabbricato** che il condominio abbia affidato ad un appaltatore eventualmente esercitabile mediante eccezione di inadempimento rispetto alla domanda di pagamento delle spese condominiali (arg. da Cass. Sez. 6 - 2, 05/07/2017, n. 16608 *“Il singolo condomino non è titolare, nei confronti del condominio, di un diritto di natura sinallagmatica relativo al buon funzionamento degli impianti condominiali (nella specie, l'impianto elettrico comune), che possa essere esercitato mediante un'azione di condanna della stessa gestione condominiale all'adempimento corretto della relativa prestazione contrattuale, trovando causa l'uso dell'impianto che ciascun partecipante vanta nel rapporto di comproprietà delineato negli artt. 1117 e ss. c.c. Ne consegue che il condomino non ha azione per richiedere la messa a norma dell'impianto medesimo, potendo al più avanzare, verso il condominio, una **pretesa risarcitoria** nel caso di colpevole omissione nella sua riparazione o adeguamento, ovvero sperimentare altri strumenti di reazione e di tutela, quali, ad esempio, le*

impugnazioni delle deliberazioni assembleari ex art. 1137 c.c., i ricorsi contro i provvedimenti dell'amministratore ex art. 1133 c.c., la domanda di revoca giudiziale dell'amministratore ex art. 1129, comma 11, c.c., o il ricorso all'autorità giudiziaria in caso di inerzia agli effetti dell'art. 1105, comma 4, c.c.“).

- ancora su malagestio e controversia tra condomino e cessato amministratore. E' valido il riconoscimento di debito manifestato a verbale dal professionista -

Questioni note soluzioni certamente non innovative quelle che si trovano in **Cassazione civile sez. II, 20/02/2023, n. 5249**, interessante essenzialmente per quel che riguarda l'esposizione del decum nei precedenti gradi (posto che il ricorso è dichiarato inammissibile per ragioni di rito).

Il Condominio convenne in giudizio l'ex amministratore, chiedendone la condanna al pagamento della complessiva somma per cattiva gestione dell'incarico rivestito. In via riconvenzionale l'amministratore cessato domandò la restituzione di quanto da lui indebitamente versato a ristoro di un danno poi rivelatosi insussistente, nonché il pagamento della somma ritenuta dovuta a titolo di compenso per la gestione dei lavori di rifacimento dei prospetti dell'edificio condominiale. Il Tribunale, condannò il professionista al pagamento di un importo molto minore di quello originariamente richiesto, accogliendo ad un tempo la domanda riconvenzionale in ordine alla ripetizione di quanto versato dal professionista a ristoro del danno ritenuto inesistente (domanda che veniva, dunque, rigettata in sede di gravame), solo quest'ultimo capo veniva riformato nel giudizio incardinatosi all'esito dei proposti appelli.

La decisione di merito è stata sostanzialmente confermata, rilevando la Cassazione che la **ricognizione di debito**, come osserva il ricorrente, certamente non costituisce autonoma fonte di obbligazione, ma ha comunque effetto confermativo di un preesistente rapporto fondamentale, venendo ad operarsi, in forza dell'art. 1988 c.c., un'astrazione processuale della "causa debendi", comportante una "relevatio ab onere probandi" per la quale il destinatario della promessa è dispensato dall'onere di provare l'esistenza del rapporto fondamentale, che si presume fino a prova contraria (ex multis, Cass. Sez. 1, 25/01/2022, n. 2091). Era quindi il cessato amministratore onerato di provare di non essere tenuto a pagare la somma per la quale agiva in ripetizione, ed allo stesso tempo, che non esisteva il debito per la cattiva gestione contabile che aveva riconosciuto come esistente nella scrittura del verbale di assemblea.

E' evidente la portata generale dell'affermazione (che può essere agevolmente ricondotta anche alla inidoneità del verbale di passaggio delle consegne ad esser valorizzato come titolo di debito).

- impugnazione di delibera assembleare e riparto (provvisorio, salvo conguaglio) della spesa "per teste". Un' importante precisazione sui "doveri" dell'amministratore in caso di delibera nulla. -

Di riparto di spese (e del ricorrente criterio del "per teste" secondo un criterio paritario) si occupa **Cassazione civile sez. II, 20/02/2023, n. 5258**

Interveniva impugnazione, ai sensi dell'art. 1137 c.c., della deliberazione dell'assemblea, con la quale era stata decisa la ripartizione delle spese per la dismissione del vecchio depuratore e il conseguente allaccio alla condotta fognaria "in base ad unità abitativa con riserva di conguaglio non appena saranno disponibili le tabelle millesimali".

Il G. di P. rigettava l'impugnazione ed il soccombente proponeva appello deducendo un'erronea applicazione dell'art. 1123 c.c., non avendo il primo giudice considerato l'insussistenza di tabelle millesimali per la ripartizione delle spese in oggetto né il costante utilizzo del diverso criterio di riparto di cui si era dato conto nella precedente delibera assembleare del 28 settembre 2013, con la quale si era deciso di "procedere alla suddivisione della spesa in parti uguali".

Anche l'appello veniva rigettato e l'opponente proponeva ricorso per Cassazione, senza, tuttavia, incontrare il favore della Corte.

Per far ciò la Corte richiama un suo costante orientamento:

- l'assemblea del condominio, al limitato fine di provvedere alle esigenze di ordinaria gestione delle cose e dei servizi comuni, proprio **ove manchino tabelle millesimali applicabili in relazione alla specifica spesa effettuata, può deliberare validamente a maggioranza una ripartizione provvisoria** dei contributi tra i condomini, a titolo di acconto salvo conguaglio (da ultimo, Cass. Sez. 2, 19/08/2021, n. 23128)
- è **nulla** (e non semplicemente annullabile) la deliberazione adottata a maggioranza la quale stabilisca **criteri "capitari" di ripartizione delle spese, in deroga ai parametri di proporzionalità** fissati dagli artt. 1123 e ss. c.c. (Cass. Sez. 2, 04/12/2013, n. 27233)
- tale nullità è assoluta ed insanabile, il che comporta la non soggezione della relativa impugnazione al termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c..

E' irrilevante il fatto che la delibera abbia avuto nelle more esecuzione, perché – come regola generale – vale quella in forza della quale *la deliberazione nulla dell'assemblea condominiale, secondo i principi generali degli organi collegiali, non può finché (o perché) non impugnata, ritenersi valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio, a differenza di ciò che invece concerne le deliberazioni soltanto annullabili*. La nullità della deliberazione assembleare costituisce altresì **fatto ostativo all'insorgere del potere-dovere dell'amministratore, ex art. 1130, n. 1, c.c., di darne attuazione**, sempre a differenza delle ipotesi di mera annullabilità (Cass. n. 23076 del 2018, non massimata). Ne' l'ordinamento conosce per le deliberazioni condominiali nullo un meccanismo sanante, sul modello di quelli previsti per il testamento (art. 590 c.c.) o per la donazione (art. 799 c.c.), ove ad esse sia data volontaria esecuzione. La sentenza è, dunque, assolutamente chiara, nella parte in cui non solo esonera da responsabilità l'amministratore che non dà esecuzione ad una delibera nulla, ma – dirittura – sembra imporre espressamente all'amministratore l'obbligo di non eseguirla.

Per quel che riguarda la definizione dei criteri di riparto (e – dunque – della definizione della caratura millesimale) si ribadisce che è costante interpretazione di questa Corte (Cass. n. 30305 del 2022, non massimata; Cass. n. 26042 del 2019) secondo il quale, alla stregua degli artt. 68 disp. att. c.c. e 1138 c.c.,

- **l'atto di approvazione o di revisione delle tabelle millesimali deve avere la veste di una deliberazione assembleare e perciò non sono configurabili approvazioni o revisioni per "facta concludentia"**.
- l'art. 68 disp. att. c.c. dispone, del resto, che la **tabella millesimale sia "allegata al regolamento di condominio"**, e il **regolamento è soggetto a forma scritta ad substantiam** (Cass. Sez. Unite, 30 dicembre 1999, n. 943)
- quindi, sarebbe di per sé **intrinsecamente equivoco**, e non deporrebbe affatto per una volontà tacita o presunta di approvare o variare le tabelle, **il comportamento mantenuto dalla maggioranza o pure dalla unanimità dei condomini che, a fronte di reiterate deliberazioni invalide, aduse a ripartire le spese in violazione dei criteri previsti dalla tabella vigente, non abbia provveduto a proporre impugnazione ai sensi dell'art. 1137 c.c.** (si veda già Cass. n. 8863 del 2005).

- **ancora su impugnazione delibera, art. 66 disp. att. e sostituzione sanante** -

Di una ricorrente fattispecie (emenda del vizio di annullabilità della delibera, sostituita da altra emendativa) si occupa **Cassazione civile sez. II, 21/02/2023, n.5319**.

Veniva impugnata la deliberazione di nomina dell'amministratore approvata dall'assemblea del condominio, convocata su iniziativa di alcuni condomini a norma dell'art. 66, comma 1, disp. att. c.c. Gli attori deducevano che l'avviso di convocazione non riportava i nomi dei condomini che avevano assunto l'iniziativa. Il Tribunale, con ordinanza ex art. 702 ter c.p.c. dava atto che la nomina

dell'amministratore risultava confermata da successiva delibera così dichiarando cessata la materia del contendere e, invocato il principio della cosiddetta "soccombenza virtuale" ai fini della regolamentazione delle spese di lite, compensava le stesse tra le parti.

senza alcuna specifica motivazione.

N appello veniva dedotta la "violazione della normativa inderogabile in materia di autoconvocazione dell'assemblea (art. 66 disp. att. c.c.)", in quanto la richiesta di convocazione era stata inviata all'indirizzo del condominio e non al domicilio dell'amministratore, e perché lo stesso avviso di convocazione era carente di sottoscrizione": la Corte rigettava il gravame, testualmente rilevando che "l'art. 66 delle disposizioni di attuazione al codice civile non prevede alcuna forma particolare" per l'invio all'amministratore della richiesta di convocazione dell'assemblea e per la convocazione diretta operata dai condomini. I giudici di appello richiamavano la richiesta di convocazione formalizzata da alcuni condomini, e corredata dall'elenco dei cinquantadue firmatari dell'istanza, per millesimi superiori al sesto. Quanto al luogo di invio della raccomandata, la Corte d'appello ha ritenuto che lo stesso potesse essere identificato con lo stesso stabile condominiale, giacché fornito di servizio di portineria e di una sala per le riunioni dove poter svolgere le assemblee.

Il gravame proposto dai soccombenti non incontrava il favore della Corte, che così certiorava:

- in tema di impugnazione delle delibere condominiali, la **sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge**, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, **determina la cessazione della materia del contendere**, analogamente a quanto disposto dall'art. 2377, comma 8, c.c. dettato in tema di società di capitali (Cass. Sez. 6 - 2, 08/06/2020, n. 10847; Cass. Sez. 6 - 2, 11/08/2017, n. 20071; Cass. Sez. 2, 10/02/2010, n. 2999; Cass. Sez. 2, 28/06/2004, n. 11961), rimanendo affidata soltanto la pronuncia finale sulle spese ad una valutazione di soccombenza virtuale;
- la cessazione della materia contendere conseguente alla revoca assembleare della delibera impugnata si verifica **anche quando la stessa sia stata sostituita con altra dopo la proposizione dell'impugnazione ex art. 1137 c.c.**, in quanto la sussistenza dell'interesse ad agire deve valutarsi non solo nel momento in cui è proposta l'azione, ma anche al momento della decisione;
- ove il giudice rilevi la cessazione della materia del contendere in tema di impugnazione di delibera condominiale, analogamente a quanto disposto dall'art. 2377, comma 8, c.c. (il quale espressamente dispone, peraltro, nel testo successivo al D.Lgs. n. 6 del 2003, che "... il giudice provvede sulle spese di lite, ponendole di norma a carico della società..."), la pronuncia finale sulle spese viene regolata sulla base di una valutazione di soccombenza virtuale, sicché il giudice del merito deve espressamente procedere ad un complessivo ed unitario giudizio circa l'originaria fondatezza delle contrapposte domande ed eccezioni proposte dalle parti, al fine di decidere circa la incidenza della potenziale soccombenza sull'onere delle spese: giudizio da distendere, nella fattispecie sottoposta all'esame della Corte, della consistenza dei vizi denunciati dagli attori nella impugnazione ex art. 1137 c.c.;

Con specifico riferimento al disposto dell'art. 66 disp. att., in tema di autoconvocazione, la Corte ribadisce che:

- la norma dispone che l'assemblea può essere convocata dall'amministratore, oltre che quando egli lo ritenga necessario, anche quando "ne è fatta «richiesta» da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione"
- a norma dell'art. 1129, comma 12, n. 1), c.c., l'omessa convocazione dell'assemblea nei casi previsti dalla legge dà luogo a "grave irregolarità" che legittima la revoca giudiziale dell'amministratore

- l'art. 66, comma 1, disp. att. c.c. non prevede, tuttavia, forme tassative per la «richiesta» di convocazione assembleare proveniente da condomini, bastando evidentemente, perché produca l'effetto della decorrenza del termine di dieci giorni, che essa giunga nella sfera di conoscenza dell'amministratore
- a questo specifico fine (conoscibilità della richiesta dei condomini da parte dell'amministratore) l'indirizzo del professionista, presso il quale deve giungere la «richiesta» di convocazione dell'assemblea, non necessariamente coincide con il domicilio, la residenza o la dimora dello stesso, potendosi, piuttosto, identificare con (a) **il luogo da questo comunicato contestualmente all'accettazione della nomina** (art. 1129, comma 2, c.c.) (b) con il suo **recapito appositamente affisso sul luogo di accesso al condominio** (art. 1129, comma 5, c.c.)
- l'effettiva conoscenza (e/o conoscibilità) della richiesta, cioè, accertamento che la comunicazione è arrivata all'indirizzo del destinatario, costituisce accertamento di fatto, che è riservato all'esclusiva cognizione del giudice del merito,
- ove ciò sia avvenuto, una volta decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, gli anzidetti condomini promotori possono provvedere direttamente alla convocazione, mediante avviso che abbia il contenuto specificato dal comma 3 dell'art. 66 disp. att. c.c. e dal quale risulti chi convoca l'assemblea, senza che peraltro sia essenziale la sottoscrizione di tutti i condomini che abbiano preso l'iniziativa.

- ancora su costituzione dell'assemblea e sui quorum costitutivo, in caso di conflitto di interessi e prova di resistenza -

Di validità ella delibera assembleare, con specifico riferimento ad una peculiare ipotesi di conflitto di interessi, parla **Cassazione civile sez. II, 23/02/2023, n.5642.**

Deduceva l'opponente che nel corso dell'assemblea un condomino, a seguito di malore, si faceva sostituire da altra condomina, socia accomandataria della società amministratrice del condominio e destinataria, proprio in virtù delle delibere assembleari assunte nella suddetta riunione, di un importo pari al 2,5% del costo dei lavori deliberati nell'occasione.

Secondo l'opponente non poteva tenersi conto del voto espresso dalla delegante, perché la predetta si trovava in conflitto di interesse.

La delibera veniva successivamente confermata con altra determinazione di analogia portata, all'esito della nuova determinazione il giudice dell'impugnazione dichiarò la cessazione della materia del contendere e compensò le spese di lite per 1/3 a carico del condominio e 2/3 a carico dell'attore. La decisione venne confermata dalla Corte d'appello, secondo la quale *le opere deliberate, la demolizione e rifacimento delle gronde e la demolizione ed il rifacimento del muro a confine, non costituivano innovazioni ma opere di straordinaria manutenzione, quindi la delibera di conferma era stata quindi correttamente adottata con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma II c.c., rilevando che detta maggioranza sussisteva anche a prescindere dal voto assunto in conflitto di interessi.*

Tale determinazione veniva ricorsa per cassazione, ma il gravame non incontrava il favore della Corte.

a) per quanto riguarda la validità della delibera

Il problema dal quale prendere le mosse (la Corte – in parte qua – corregge la motivazione della corte di merito) è questo: se, nel condominio negli edifici, **nel caso di conflitto di interessi** tra il condominio e taluni partecipanti, **le maggioranze** costituenti il quorum costitutivo e deliberativo debbano essere **calcolate con riferimento a tutti i condomini ed al valore** dell'intero edificio.

La Corte ribadisce il proprio consolidato orientamento, secondo il quale

a. il “conflitto di interessi” non incide sul calcolo dei quorum, infatti: le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono **inderogabilmente quelle previste dalla legge** in rapporto a **tutti i partecipanti** ed al **valore dell'intero edificio**, sia ai fini del "quorum" costitutivo sia di quello deliberativo, **compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio**, i quali possono (e non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ferma la possibilità per ciascun partecipante di **ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza** necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio (Cass. Civ., Sez. II, 28.9.2015, n. 19131; Cassazione civile sez. II, 30/01/2002, n. 1201)

b. in tema di condominio negli edifici, l'ipotesi del potenziale conflitto di interessi tra il condominio ed i singoli partecipanti **non è regolata, né può essere applicato in via analogica l'art. 2733 c.c.** dettato in tema di società di capitali in quanto il ricorso all'analogia suppone il riscontro di una medesima ratio, che non è ravvisabile tra le società, aventi personalità giuridica e la peculiarità dell'istituto del condominio. Ciò perché nel condominio

b.1. **non esiste un fine gestorio autonomo**: la gestione delle cose, degli impianti e dei servizi comuni non mira a conseguire uno scopo proprio del gruppo e diverso da quello dei singoli partecipanti

b.2. la gestione delle cose, degli impianti e dei servizi comuni è **strumentale alla loro utilizzazione** e godimento individuali e, principalmente, al godimento individuale dei piani o delle porzioni di piano in proprietà solitaria.

c. questa caratterizzazione “gestionale” si riflette sul conflitto di interessi, posto che per il sorgere del **conflitto tra il condominio** ed il singolo condomino è necessario che questi sia portatore, allo stesso tempo, di un **duplice interesse** che non possono trovare contemporanea soddisfazione, anzi, che il soddisfacimento dell'uno comporti il sacrificio dell'altro.

c.1. uno come condomino

c.2. ed uno come estraneo al condominio

d. nel condominio degli edifici,

d.1. il **quorum** deliberativo - come quello costitutivo - è determinato con riferimento ad un **duplice** componente sia all'elemento **personale** (i condomini partecipanti all'assemblea), sia all'elemento **reale** (il valore di ciascun piano o porzione di piano rispetto all'intero edificio, espresso in millesimi)

d.2. ma questa è l' unica valorizzazione da considerare, non risultando **nessuna norma** che preveda che, ai fini della costituzione dell'assemblea o delle deliberazioni, **non si tenga conto** di alcuni dei partecipanti al condominio e dei relativi millesimi

d.2.1. in tema **società di capitali**, oltre l'ipotesi disciplinata dall'art. 2373 cit., si prevedono altri casi nei quali il socio non può esercitare il diritto di voto (art. 2344 comma 4 c.c.); peraltro, si prevedono anche casi in cui le azioni, per le quali il diritto di voto è sospeso, sono computate nel capitale ai fini del calcolo delle quote richieste per la costituzione e per le deliberazioni dell'assemblea (art. 2357 ter comma 2 c.c.).

d.2.2. in tema di **condominio negli edifici** non si contempla nessuna ipotesi nella quale ai fini dei quorum costitutivo e deliberativo, poiché al condomino “in conflitto” non è precluso l'esercizio del diritto di voto, si deve tener conto di **tutti i partecipanti** e di **tutte le quote** e nelle quali le maggioranze possano modificarsi in meno.

La sintesi porta la Corte ad affermare che non si può far applicazione al condominio delle norme sul conflitto di interessi dettate in tema di società di capitali: **avuto riguardo alla funzione strumentale del principio maggioritario, in ragione della tutela dei diritti dei singoli sulle parti comuni e della garanzia del godimento delle unità immobiliari in proprietà solitaria, non sembra corretto applicare i principi elaborati in tema di società di capitali.**

b) ancora sul concetto di innovazione

In tema di condominio di edifici, si ribadisce che il discrimen, rispetto alla semplice “modifica” è dato dalla trasformazione ontologica della cosa, non potendosi invocare l’innovazione, quando restano immutate consistenza e destinazione. Si ha, dunque, **innovazione** ai sensi dell'art. 1120 c.c. **non** di fronte a qualsiasi **modificazione** della cosa comune, ma solamente quando che (Cass. Civ., Sez. II, Sez. 2 -, 04/09/2017, n. 20712; Cass. Civ., Sez. II, 29.8.1998, n. 8622)

a. alteri l'**entità materiale** del bene operandone la trasformazione

b. ovvero determini la **trasformazione della sua destinazione**, nel senso che detto bene presenti, a seguito delle opere eseguite, **una diversa consistenza materiale** ovvero sia utilizzato per **fini diversi** da quelli precedenti l'esecuzione delle opere

c. le modificazioni che invece mirano a **potenziare o a rendere più comodo** il godimento della cosa comune o ne lasciano **immutate** la consistenza e la destinazione **non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto**.

Nel caso sottoposto al suo esame i giudici di merito (con un giudizio in fatto sottratto al sindacato di legittimità) non costituiva innovazione *la sostituzione delle gronde condominiali in cemento, demolite e sostituite con gronde in lamiera a sbalzo di identica dimensione ed il rifacimento del muro di confine*.

- **ancora in tema di condominialità di beni strumentali esistenti in edifici limitrofi: in particolare esistenza (o insussistenza) di un condominio in relazione ad un impianto di smaltimento delle acque reflue** -

Di accertamento dell'esistenza (o meno) di un condominio in relazione a beni strumentali posti in limitrofi immobili, si occupa **Cassazione civile sez. II, 23/02/2023, n. 5643**.

Il caso: gli attori chiedevano che sessenni accertata e dichiarata **l'insussistenza di un condominio** in relazione ad un **impianto di smaltimento delle acque reflue** e meteoriche sussistente all'interno della loro proprietà ma servente, di fatto, tutte le unità immobiliari limitrofe, chiedendo il riconoscimento della proprietà esclusiva sul manufatto.

I convenuti nel costituirsi in giudizio e nel richiedere il rigetto della domanda degli attori in via riconvenzionale chiedevano fosse accertata l'esistenza del condominio; spiegò intervento volontario altro condominio, per aderire alla posizione dei convenuti.

Venne respinta sia la domanda di accertamento dell'insussistenza di un condominio, sia quella riconvenzionale di accertamento della sua esistenza.

La Corte di Appello, andando di diverso avviso, accolse l'appello principale e rigettò l'appello incidentale e, per l'effetto, accertò la natura condominiale dell'impianto di smaltimento delle acque reflue esistente all'interno del complesso immobiliare, sebbene la fosse biologica ed il pozzetto di raccolta delle acque reflue fosse posto all'interno della proprietà degli attori.

Venne proposto ricorso per Cassazione, che la Corte ritenne infondato sulla scorta di questo argomentare:

a. i presupposti di fatto:

- è stata stabilita la *natura condominiale dell'impianto* di smaltimento delle acque reflue esistente all'interno del complesso condominiale formato da sette villette a schiera risultanti dall'opera di frazionamento di un precedente fabbricato

- un tanto *sebbene la fossa biologica fosse compresa nella proprietà esclusiva ed il pozzetto di raccolta delle acque reflue fosse posto all'interno della proprietà solitaria dei ricorrenti*

- entrambi gli scarichi erano destinati alla raccolta ed allo smaltimento delle acque reflue e meteoriche provenienti dalle sette unità costituenti detto complesso immobiliare

- sia la fossa biologica che il pozzetto di raccolta siano stati realizzati dal costruttore prima della vendita delle unità immobiliari.

Ribadisce la Corte che, in caso di **frazionamento** della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento di alcune unità immobiliari dall'originario unico proprietario ad altri soggetti, si

determina una situazione di condominio per la quale vige la presunzione legale di comunione "pro indiviso" di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano - in tale momento costitutivo del condominio - destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso, salvo che dal titolo non risulti, in contrario, una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno dei condomini la proprietà di dette parti e di escluderne gli altri. (Sez. 2, Sentenza n. 26766 del 18/12/2014; Cass. 14791-2004; Cass. 19132-2016; Cass. 19309-2016). Ciò indipendentemente dal fatto che si tratti di condominio orizzontale o verticale.

Quel che poi rileva a' fini della presunzione di condominalità (rectius, criterio di attribuzione) è esclusivamente il rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio alle proprietà singole, ragione per la quale la condominalità non è esclusa per il solo fatto che le costruzioni siano realizzate, anziché come porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale), quali proprietà singole in sequenza (villette a schiera, condominio in orizzontale); la nozione di condominio è configurabile, dunque, anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente in senso proprio, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati, solo in via esemplificativa, dall'art. 1117 c.c. (Cass. Civ. Sez. II, Sentenza n. 27360 del 29/12/2016; sentenza n. 18344 del 18/09/2015).

Quello che caratterizza la "presunzione legale di comunione" è, dunque, ex art. 1117 c.c. la destinazione dei manufatti:

- all'uso ed al godimento comune

- che risulti da elementi obiettivi, cioè dalla attitudine funzionale della parte di cui trattasi al servizio od al godimento collettivo, intesa come relazione strumentale necessaria tra questa parte e l'uso comune

- ora un tanto è espressamente stabilito dall'art. 1117 bis c.c., introdotto dalla L. n. 220 del 2012) anche quando si tratti non di parti comuni di uno stesso edificio, bensì di parti comuni di edifici limitrofi ed autonomi, oggettivamente e stabilmente destinate alla conservazione, all'uso od al servizio di tali edifici, ancorché insistenti su un'area appartenente al proprietario (o ai proprietari) di uno solo degli immobili.

- nel caso di parti comuni di edifici limitrofi ed autonomi è necessario che

a. l'area e gli edifici siano appartenenti ad una stessa persona - od a più persone "pro-indiviso" - nel momento della costruzione della cosa o del suo adattamento o trasformazione all'uso comune,

b. nel caso in cui l'area sulla quale siano state realizzate le opere destinate a servire i due edifici sia appartenuta sin dall'origine ai proprietari di uno solo di essi, questi ultimi acquistano per accessione la proprietà esclusiva delle opere realizzate sul loro fondo, anche se poste in essere per un accordo intervenuto tra tutti gli interessati e/o col contributo economico dei proprietari degli altri edifici (Cass. 17022/2019; Cass. 4881/93; Cass. 3483/90; Cass. 3910/80; Cass. 3501/75 e Cass. 863/68).

Spetta, dunque, al giudice del merito accertare se per un fabbricato adiacente ad altro edificio faccia parte dei beni condominiali, ai sensi dell'art. 1117 c.c., sussistenti i presupposti per l'operatività della presunzione di proprietà comune con riferimento al momento della nascita del condominio, restando escluso che sia determinante il collegamento materiale tra i due immobili, se eseguito successivamente all'acquisto.

- approvazione di tabelle millesimali e disconoscimento di scrittura privata -

All' interno di una più articolata controversia (opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali) **Cassazione civile sez. II, 24/02/2023, n.5755** si occupa della problematica afferente le formalità di disconoscimento della scrittura privata. I fatti: censurava la ricorrete che la Corte

avesse omesso di considerare disconosciuta una scrittura privata della dante causa della ricorrente, recante approvazione delle tabelle millesimali. La controversia riguardava la contestazione, distesa dalla ricorrente (e soccombente nella fase di merito) della propria adotta qualità di condomina, allegando in fatto di:

- (a) essere proprietaria esclusiva di locali siti all'interno del cortile del già menzionato edificio collegati ad altro locale con accesso da altro sito;
- (b) ai predetti locali si può accedere (adduceva) anche attraverso l'ingresso del fabbricato condominiale.

Deduceva, quindi, in diritto di essere titolare unicamente di una servitù di passaggio sull'ingresso dell'edificio condominiale, con onere di partecipare eventualmente alle sole spese di pulizia dell'androne del fabbricato.

Il giudizio di merito accertava – di contro – che la ricorrente rivestiva la qualità di condomina poiché era emerso dall'istruzione probatoria che:

- (a) fino al 2009 costei raggiungeva i locali di sua proprietà unicamente dal cortile dell'edificio condominiale;
- (b) solo da tale data la sua proprietà era stata collegata al condomino;
- (c) costei continuava ad avere accesso anche dal cortile condominiale, con obbligo di partecipare a tutte le spese condominiali e non solo a quelle di pulizia dell'ingresso, non essendosi in presenza di una mera servitù di passaggio su quest'ultimo.

Per quel che riguarda lo specifico della nostra disamina, si deve far richiamo al motivo (rigettato) con il quale il ricorrente denunciava la violazione e falsa applicazione degli artt. 2712 c.c.: erroneamente, assume il ricorrente, la Corte di appello avrebbe omesso di considerare disconosciuta una scrittura privata della dante causa della ricorrente, recante approvazione delle tabelle millesimali. Nel dettaglio:

- non si contestava di aver mancato di disconoscere la scrittura privata entro i termini e secondo le modalità ex artt. 214, comma 2 e 215, n. 2 c.p.c.,
- si negava, di contro, che tali termini e modalità si applichino nel caso di specie, poiché la scrittura privata era stata prodotta in **fotocopia** e non in originale
- proprio perché prodotta in fotocopia secondo la ricorrente avrebbe dovuto trovare applicazione l'art. 2712 c.c., che sottrarrebbe il disconoscimento "ai termini e alle modalità stabiliti per le scritture private dagli artt. 214 e ss. c.p.c. (cfr. Cass. 12715-1998)".

Tale tesi, dice la Cassazione, è infondata in quanto:

a. alla fattispecie si applica la più specifica disposizione dell'art. 2719 c.c., relativa alle **copie fotografiche di scritture**, in relazione alla quale si ritiene di dar continuità all'indirizzo di legittimità, secondo il quale la copia fotostatica non autenticata si ha per riconosciuta, tanto nella sua conformità all'originale quanto nella scrittura e sottoscrizione, se non venga disconosciuta in modo formale e inequivoco alla prima udienza, o nella prima risposta successiva alla sua produzione (cfr. Cass. 18074/2019, 3540/2019, 4053/2018, con richiamo agli artt. 214 e 215 c.c.)

- il disconoscimento di conformità ex art. 2712 c.c. è da effettuare in generale e in ogni caso nel rispetto delle preclusioni ex artt. 167 e 183 c.p.c. e ha da essere chiaro, circostanziato ed esplicito, dovendosi concretizzare in allegazione di elementi che attestano la mancata corrispondenza tra la realtà fattuale e quella riprodotta (cfr. Cass. 1250/2018)

- mentre il disconoscimento ex **art. 215, n. 2 c.p.c.** preclude l'utilizzazione della scrittura (in mancanza di positivo esperimento di verifica giudiziale), il disconoscimento ex art. 2712 c.c. non impedisce che il giudice possa accertare la conformità all'originale anche attraverso altri mezzi di prova, comprese le presunzioni (Cass. 13519-2022)

- il principio di tempestività, trova un'espressione generale nell'art. 157, comma 2 c.p.c. ("prima istanza o difesa successiva all'atto o alla notizia di esso") ed una espressione specifica praticamente

identica nell'art. 215, comma 2 c.p.c. ("nella prima udienza o nella prima risposta successiva alla produzione"). Quindi, **il disconoscimento ex art. 2712 c.p.c. (al pari di quello ex art. 2719 c.c.) è da compiersi nella prima udienza o nella prima risposta successiva alla produzione** (onere generale di disconoscimento tempestivo).

E, dunque, ecco il principio di diritto: *"In caso di produzione in giudizio di una copia fotografica di scrittura, così come - più in generale - di una riproduzione meccanica, il disconoscimento di conformità previsto rispettivamente dall'art. 2719 c.c. (copie fotografiche di scritture) e dall'art. 2712 c.c. (riproduzioni meccaniche) deve aver luogo nella prima udienza o nella prima risposta successiva alla produzione, essendo assoggettato ad un onere di tempestività omologo a quello previsto dall'art. 157, comma 2 c.p.c. con riferimento al rilievo del difetto di un requisito di forma-contenuto dell'atto processuale stabilito nell'interesse della parte".*

- spese per l'ascensore, 1123 c.c. ed impugnazione delibera di spesa -

Di riparto di spese afferenti l'impianto ascensore (ex 1123 o 1124) si occupa **Cassazione civile sez. II, 24/02/2023, n. 5764**. Il caso: veniva impugnata, chiedendone l'annullamento, la delibera dell'assemblea condominiale assunta all'assemblea nella parte in cui era stato approvato il rendiconto consuntivo per l'esercizio corrente, *con particolare riferimento alla suddivisione delle spese di refacimento dell'ascensore*.

Secondo il ricorrente attore il regolamento di condominio non contemplava l'ipotesi della **sostituzione dell'ascensore**, riferendosi l'art. 7, comma 2, lett. e) alla sola ipotesi della "*manutenzione, riparazione ed esercizio degli ascensori*", ragione per la quale **andavano applicati i criteri di riparto previsti dall'art. 1124 c.c.**, posto che la tabella ascensore faceva riferimento alla sola altezza di ciascun piano, ossia ad uno solo dei due criteri indicati in via concorrente dall'art. 1124 c.c.

La domanda veniva respinta dal Tribunale, per il quale il rifacimento dell'ascensore non costituiva innovazione ma manutenzione straordinaria, dovendosi, perciò, applicare il regolamento, che si riferiva specificamente ai criteri di riparto delle spese per gli ascensori.

L'appello venne rigettato, rilevando la Corte che:

- sul presupposto che si trattasse di regolamento contrattuale,
- il rifacimento dell'ascensore, non integrava innovazione ma intervento di manutenzione straordinaria, disciplinato dal regolamento del condominio e segnatamente dall'art. 7, lett. e), il quale prevede che " le spese per la manutenzione riparazione ed esercizio degli ascensori saranno ripartiti tra i potenziali usufruenti secondo il piano divisionale redatto dal perito compilatore della tabella millesimale".

La Corte, pur correggendo la motivazione della sentenza, rileva che

- i regolamenti condominiali, qualunque sia la natura, possono derogare ai criteri di riparto delle spese previsti dagli artt. 1123 c.c. e 1124 c.c.
- dalla deroga sono escluse ipotesi richiamate dall'art. 1138 c.c., comma 4, tra le quali non rientrano i criteri di riparto delle spese di cui agli artt. 1123 c.c. e 1124 c.c.

Ciò posto, sullo specifico del riparto delle spese:

- l'**art. 1123 c.c.**, nel disciplinare i criteri di ripartizione delle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni, prevede espressamente che i condomini possano adottare una "**diversa convenzione**"
- l'**art. 1124 c.c.**, stabilisce i criteri per la manutenzione e sostituzione delle scale (nella formulazione, applicabile *ratione temporis* anteriore alla riforma della L. n. 220 del 2012), la giurisprudenza di questa Corte è pacifica nell'affermare l'applicazione, in via analogica, dell'art. 1124 c.c. agli ascensori e, conseguentemente, esclude che si tratti di norma

inderogabile attraverso un accordo tra condomini (Cass.2883/99 e Cass. 5479/91): ora gli ascensori sono (dopo la 220/2012) espressamente contemplati dalla norma;

- modifiche al sistema legale di ripartizione delle spese possono essere introdotte anche nel **regolamento di natura assembleare**, qualora, ai sensi dell'art. 1123 c.c., si tratti di **cose destinate a servire i condomini in misura diversa**, secondo la proporzione dell'uso che ciascuno può fare, sicché è anche legittima la **deroga assembleare all'art. 1124 c.c.**, laddove, pur senza considerare millesimi di proprietà, si basi sul **maggiore o minore uso** fattone dai condomini:
 - ritorna, quindi, la distinzione già in passato assunta dalla Corte per individuare il criterio di riparto nel condominio separato, secondo il canone dell' utilità effettiva e non secondo quello capitario;
 - in realtà non si tratta (chè, altrimenti, sarebbe nulla la delibera assunta a maggioranza) della modifica di un criterio di spesa, ma della presa d'atto del particolare atteggiarsi (secondo il canone dell'effettiva utilità) della regola generale della proporzionalità nel concorso nella spesa.

Posti questi criteri di ordine generale, nel caso particolare rileva la Corte che il "regolamento contrattuale di origine interna" nascente dall'approvazione unanime di tutti i condomini, derogava all'art. 1124 c.c., in quanto ***si stabiliva che il riparto delle spese ascensore dovesse avvenire in base al solo criterio della "proporzionale altezza di ciascun piano al suolo"***, abbandonando l'altro criterio, stabilito in via concorrente, in ragione della metà, dall'art. 1124 c.c. ovvero quello del "valore dei singoli piani o porzione di piano".

Irrilevante, osserva la Corte, che si trattasse di sostituzione dell'ascensore e non di mera manutenzione.

Costituisce, infatti, jus receptum quello in forza del quale (nella vigenza della disciplina antecedente alla riformulazione dell'art. 1124 c.c., ratione temporis applicabile, ma è canone che viene affermato come invocabile anche dopo la novella) che a differenza (a) dell'**installazione "ex novo"** di un ascensore in un edificio in condominio (le cui spese vanno suddivise secondo l'**art. 1123 c.c.**, ossia proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino, (b) **quelle relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente** vanno ripartite ai sensi dell'art. **1124 c.c.** (Cass. Civ., Sez. II, 4.9.2017, n. 20713, non massimata; Cass. 25.3.2004, n. 5975; Cass. Civ., Sez. II, 17.2.2005, n. 3264).

Si tratta, ricorda la Corte, di un criterio di riparto legale, che – come tutti i criteri legali di riparto (manutenzione e ricostruzione), può essere **derogato**, ma la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione deve essere contenuta

a. nel **regolamento condominiale "di natura contrattuale"**,

b. in una **deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità**,

c. col **consenso di tutti i condomini** (Cass. Sez. II, 4.8.2016, n. 16321; Cass. Civ., Sez. II, 17.1.2003, n. 641; Cass. Civ., Sez. II, 19.3.2010, n. 6714)

Certamente utile, ma sicuramente non innovativa, precisazione della Corte.

- **ancora sulla presunzione di condominialità e sulla regola di attribuzione ex art.1117 c.c.: atto costitutivo del condominio e lastrico di copertura** -

Ancora della proprietà "condominiale" del lastrico di copertura si occupa **Cassazione civile sez. II, 27/02/2023, n.5850**

La Corte di appello (con la sentenza ricorso) confermava quella di primo grado, accertando che il lastrico solare di copertura dell'edificio era di proprietà condominiale. Ciò in quanto l'atto di donazione che aveva dato origine alla situazione di condominialità, **non conteneva elementi certi ed**

univoci per ritenere superata la presunzione di cui all'art. 1117 c.c., con riferimento al lastrico di copertura.

Nel rigettare il ricorso proposto dai convenuti resistenti, che sostenevano, invece, che il lastrico doveva considerarsi di proprietà esclusiva, la Corte ribadisce il proprio consolidato ammaestramento, a mente del quale:

- in tema di condominio negli edifici, **l'individuazione delle parti comuni**, come le terrazze di copertura, risultante dall'**art. 1117 c.c.** - il quale non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria
 - può essere superata **soltanto dalle opposte risultanze** di un determinato titolo
 - **non opera** con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino **destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari** (tra le varie, si cita Sez. 2, Ordinanza n. 8593 del 2022; Cass. Sez. U., Sentenza n. 7449 del 07/07/1993, Rv. 483033; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24189 del 08/09/2021, Rv. 662169)
- dunque, non solo segregazione che risulta dal titolo, ma anche assenza di oggettiva destinazione della “parte” al servizio esclusivo di una o più unità
- l'art. 1117 c.c., dunque, **non** introduce una **presunzione** di appartenenza comune di determinati beni a tutti i condomini, **ma** fissa un **criterio di attribuzione** della proprietà del bene ("*Sono oggetto di proprietà comune...*"), che è suscettibile di essere **superato** mediante la **produzione di un titolo** che dimostri la proprietà esclusiva di quel bene in capo ad un condomino, o a terzi, ovvero attraverso la dimostrazione che, per le sue caratteristiche strutturali, la res sia materialmente asservita a beneficio esclusivo di una o più unità immobiliari

Nello specifico della fattispecie sottoposta al suo esame (**lastrici solari di copertura**, cui la giurisprudenza – ricordiamo – equipara **le terrazze a livello che abbiano funzione di copertura**), si è ritenuto che in tema di condominio degli edifici,

- qualora non intervenga una volontà derogatoria degli interessati sul regime di appartenenza, i beni e i servizi elencati dall'art. 1117 c.c., in virtù della relazione di accessorietà o di collegamento strumentale con le singole unità immobiliari,
- sono attribuiti ex lege in proprietà comune per effetto dell'acquisto della proprietà dei piani o porzioni di piano;
- **pertanto, il lastrico solare è oggetto di proprietà comune se il contrario non risulta dal titolo, per tale intendendosi gli atti di acquisto delle altre unità immobiliari nonché il regolamento di condominio accettato dai singoli condomini** (si richiama: Sez. 2, Ordinanza n. 8593 del 2022 cit; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 13279 del 16/07/2004, Rv. 574665; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 27363 del 08/10/2021, Rv. 662361)
- ed ancora: l'individuazione delle parti comuni, come i lastrici solari, emergente dall'art. 1117 c.c., ed operante con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, non siano destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, **può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del condominio**, ove questo contenga in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere l'alienazione del diritto di condominio (si rinvia a Sez. 2 -, Sentenza n. 21440 del 06/07/2022 Rv. 665175; Sez. 2, Sentenza n. 4060 del 07/04/1995 Rv. 491690).
- la giurisprudenza di legittimità, per escludere la previsione di condominialità di cui all'art. 1117 c.c., richiede **una espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costituzione del condominio** (cfr. ad esempio, in tema di cortili, Sez. 2, Ordinanza n. 7885 del 2021; Sez. 2 -, Sentenza n. 16070 del 14/06/2019 Rv. 654086; Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 18796 del

10/09/2020 Rv. 659217; Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 5831 del 08/03/2017 Rv. 643173, ma a regola vale ovviamente anche per gli altri beni indicati nell'art. 1117 c.c.).

E, dunque, il lastrico deve intendersi ricompreso nella previsione dell'art. 1117 c.c. in quanto assolve assolve alla primaria funzione di copertura dell'edificio e rientra dunque nel novero delle parti comuni, salva la prova contraria che, però, deve essere fornita in modo chiaro ed univoco, attraverso una espressa riserva di proprietà.

In concreto: il titolo (donazione) da cui è nato il condominio nell'edificio provvede a frazionare l'immobile attribuendo ai quattro figli del donante i vari piani; sulla scorta del portato testuale di tale titolo la Corte (con apprezzamento di fatto, non sindacabile in sede di legittimità) ha ritenuto non superata la *presunzione di condominialità* sulla scorta di una serie di argomentazioni, prima tra tutte quella fondata sulla considerazione che *il titolo non conteneva alcun elemento certo e univoco che consentisse di superare la presunzione posta dall'art. 1117 c.c.*, perché il mancato inserimento del lastrico nell'elenco delle parti rimaste in proprietà comune ai donatari e alla donante trovava una ragionevole giustificazione nel fatto che *all'epoca il lastrico non fosse ancora accessibile attraverso la botola con scaletta di accesso (realizzata solo successivamente) e non fosse ancora presente su di esso il locale cassoni*, la cui futura realizzazione e la destinazione di esso a servizio di tutte le unità anche attraverso la botola con scala interna.

Una tale determinatezza negoziale evidenziava l'inesistenza di una comune intenzione delle parti di riservare il lastrico in proprietà esclusiva di una singola proprietà solitaria e, dunque, la piena operatività della c.d. "presunzione di condominialità" posta dall'art. 1117 c.c.

andrea andrich
avvocato in venezia